



HollandWoont

Acceptatiegids

Juli 2023



Voor wie is HollandWoont geschikt?

HollandWoont is geschikt voor iedereen die een hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie (NHG) wil. Nieuwe klanten kunnen alleen een hypotheek met NHG afsluiten. Bestaande klanten van HollandWoont kunnen ook een hypotheek zonder NHG aanvragen.

Als een bestaande klant zijn of haar hypotheek wil verhogen buiten de kostengrenzen van NHG, dan kan dit gewoon! Ook kan een bestaande klant zijn of haar rentecondities meeverhuizen naar een nieuwe woning buiten de kostengrenzen van NHG. De kostengrenzen die op de datum van het hypotheekaanbod van toepassing zijn, vormen bij dit alles het uitgangspunt.

Bij het verstrekken van een NHG-hypotheek volgt HollandWoont zoveel mogelijk de regels van NHG. Slechts op een beperkt aantal punten wijken wij af van de regels van NHG. In hoofdstuk [Belangrijke afwijkingen NHG](#) van deze acceptatiegids hebben wij deze afwijkingen overzichtelijk benoemd.

Voor het aanvragen van een HollandWoont hypotheek is het geven van advies door

1. een medewerker van een adviseur die een aanstelling heeft bij HollandWoont; of
2. een medewerker van een adviseur die is aangesloten bij een service provider met een aanstelling bij HollandWoont verplicht

Waar moet je rekening mee houden als je een HollandWoont hypotheek adviseert met een aflossingsvrij gedeelte erin?

Wanneer er sprake is van een advies en hypotheekaanvraag over een aflossingsvrije hypotheek dan moet je als adviseur de klant op alle mogelijke gevolgen van aflossingsvrije hypotheeken wijzen. Houd er rekening mee dat:

- voor klanten de lasten van de aflossingsvrije hypotheek betaalbaar moeten blijven;
- en dat er in deze vorm geen vermogen wordt opgebouwd en de lening aan het einde van de looptijd terug moet worden betaald.

Het is van belang dat de risico's goed in kaart worden gebracht bij:

1. Pensionering
2. Einde hypotheekrenteaf trek
3. Einde looptijd



Wat is er allemaal mogelijk bij HollandWoont?

Omdat wij zoveel mogelijk de regels van NHG volgen, is er ook veel mogelijk bij HollandWoont!

Hieronder leggen wij aan de hand van een aantal praktijkvoorbeelden uit wat HollandWoont voor jouw klanten kan betekenen.

Voorbeeld 1



Oversluiten van NHG naar NHG waarbij de hypotheekleningen en de waarde van de woning hoger mogen zijn dan de huidige kostengrens

Sanne heeft een hypotheek met NHG. Ze wil haar hypotheek graag oversluiten naar een lagere rente, met behoud van NHG. Hiervoor kan zij het best bij een andere geldverstrekker terecht. Bij veel geldverstrekkers kan Sanne tot de huidige kostengrens lenen. Bij HollandWoont hoeft dit niet. Bij HollandWoont mag Sanne onder voorwaarden een NHG-hypotheek sluiten waarbij de hypotheeklening en de huidige waarde van de woning hoger mogen zijn dan de huidige kostengrens.

Meer hierover kun je terugvinden in hoofdstuk [Oversluiten NHG naar NHG](#).

Voorbeeld 2



Senioren

Tom en Ben zijn sinds kort met pensioen en willen graag verhuizen. Ze hebben momenteel een koopwoning en willen graag weer een nieuwe woning kopen. Ook willen ze lagere lasten. En ze willen een deel van hun hypotheek aflossingsvrij. Omdat Tom en Ben met pensioen zijn gegaan, hebben ze nu een lager inkomen dan een aantal jaar geleden toen ze allebei nog in loondienst waren. Wel hebben ze altijd netjes hun hypotheeklasten kunnen betalen. Tom en Ben kunnen bij een deel van de geldverstrekkers op basis van hun huidige inkomen geen hypotheek krijgen. Dat komt omdat deze geldverstrekkers de lasten van hun gewenste hypotheek toetsen alsof Tom en Ben een volledige annuïtaire lening willen. Maar bij HollandWoont toetsen we onder voorwaarden, op basis van de werkelijke lasten. Omdat Tom en Ben een deel van hun lening aflossingsvrij willen sluiten, kunnen zij bij HollandWoont meer lenen dan bij sommige andere geldverstrekkers.

Meer hierover kun je terugvinden in hoofdstuk [Toetsing](#).





Voorbeeld 3

Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Bram is sinds een jaar zelfstandig ondernemer. Voordat Bram zelfstandig ondernemer werd, heeft Bram een aantal jaar in loondienst gewerkt. Ondanks het feit dat Bram nog maar zo kort zelfstandig ondernemer is, kan hij bij HollandWoont wellicht een hypotheek krijgen. Hij moet hiervoor een Inkomensverklaring Ondernemer aanvragen. Dit kan alleen aangevraagd worden bij een onafhankelijke Rekenexpert die door NHG geselecteerd is. Aan deze inkomensverklaring zijn kosten verbonden. De Rekenexpert houdt bij het opstellen van de Inkomensverklaring Ondernemer ook rekening met het inkomen dat Bram in loondienst verdient heeft. HollandWoont houdt hierdoor rekening met de flexibilisering van de arbeidsmarkt.

Meer hierover kun je terugvinden in hoofdstuk [Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf](#).



Inhoudsopgave

1	HET AANVRAAGPROCES	7
2	AANDACHTSPUNTEN AAN TE LEVEREN STUKKEN	10
3	BELANGRIJKE AFWIJINGEN NHG	12
4	HOLLANDWOONT IN EEN NOTENDOP	16
5	DE KLANT	19
5.1	NATUURLIJK PERSOON	19
5.2	GETROUWD, GEREISTREED, SAMENWONEND	19
5.3	IDENTIFICATIE	19
5.4	NEDERLANDSE NATIONALITEIT	20
5.5	NIET-NEDERLANDSE NATIONALITEIT	20
6	HET INKOMEN	21
6.1	INKOMENSBESTANDELEN	21
6.2	INKOMENSBEPAALING LOONDIENST (IBL)	22
6.3	VARIABLE INKOMENSBESTANDELEN	22
6.4	INKOMEN UIT LOONDIENST	22
6.5	TIJDELIJK DIENSTVERBAND MET INTENTIEVERKLARING	23
6.6	TIJDELIJK DIENSTVERBAND ZONDER INTENTIEVERKLARING	23
6.7	TOEKOMSTIGE INKOMENSSTIJGING	23
6.8	TOEKOMSTIG DIENSTVERBAND	23
6.9	PERSPECTIEFVERKLARING	24
6.10	ARBEIDSMARKTSCAN	24
6.11	PENSIOEN	24
6.12	NADEREND PENSIOEN	24
6.13	INKOMEN UIT ZELFSTANDIG BEROEP OF BEDRIJF	25
6.14	ALIMENTATIE	26
6.15	PGB/GASTOUDER	27
6.16	SOCIALE UITKERING	28
7	TOETSING	29
8	OVERSLUITEN VAN NHG NAAR NHG	33
8.1	HET PROCES	33
8.2	OVERIGE AANDACHTSPUNTEN	33
8.3	AAN TE LEVEREN STUKKEN	34
9	BKR-TOETSING	34
9.1	LASTEN UIT FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	35
9.2	BKR-CODERINGEN	37
10	EIGEN MIDDELEN OF HERKOMST HIERVAN	38
10.1	SCHENKING	38
11	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	38



11.1	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK BIJ NIET-VERKOCHT ONDERPAND	38
11.2	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK BIJ VERKOCHT ONDERPAND	40
11.3	MINIMALE OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	40
11.4	BESTEMMING GELDEN OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	40
11.5	RENTE	40
11.6	INKOMENSTOETS	40
11.7	LOOPTIJD VAN DE OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	41
11.8	HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING OVERBRUGGING	41
11.9	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK OP ONDERPAND IN BEZIT VAN KLANT EN EX-PARTNER	41
11.10	KOSTEN VAN DE OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	41
11.11	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK OP 2 ONDERPANDEN	42
12	DOORSTROMERS	43
12.1	ALGEMEEN	43
12.2	WONING IS VERKOCHT	43
12.3	WONING STAAT TE KOOP	43
12.4	RELATIEBEËINDIGING	44
12.5	ONDERWAARDE	44
12.6	KADASTER	44
13	MEENEEMREGELING	45
14	MARKTWAARDE	46
14.1	MARKTWAARDE BESTAANDE BOUW	46
14.2	NIEUWBOUW	46
15	BOUWDEPOT	47
16	ONDERPANDEN	49
17	VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE)	51
18	ENERGIEBESPAARENDE VOORZIENINGEN EN ENERGIEBESPAARBUDGET	51
18.1	VERHOOGING LEENCAPACITEIT BIJ EEN ENERGIENEUTRALE OF NULOPDEMETER WONING	52
18.2	VERHOOGING LEENCAPACITEIT BIJ OVERIGE ENERGIEZUINIGE WONINGEN	54
19	KOOP- EN LEENCONSTRUCTIES	55
20	ERFPACHT	55
21	ABC- EN ABBA-CONSTRUCTIES	56
22	SCHADEVERZEKERINGEN	56



1 Het aanvraagproces

De klant ontvangt eerst een renteaanbod waarin de rente gegarandeerd wordt. Zodra HollandWoont dit aanbod getekend terugontvangt, gaat het acceptatieproces verder van start. Als alle gevraagde documenten binnen zijn, worden deze beoordeeld. Als alle stukken zijn goedgekeurd dan wordt er een hypotheekaanbod uitgebracht. Dat is bindend voor HollandWoont.

Het renteaanbod

- De adviseur moet het renteaanbod binnen 3 weken na dagtekening terugsturen ter bevestiging van het akkoord van de klant. Het renteaanbod hoeft niet getekend te worden door de klant. Binnen deze periode moet het ontvangen zijn door HollandWoont. Na deze periode vervalt het aanbod.
- De rente in dit aanbod is ook de passeerrente, behalve als de rente daalt in de periode van 3 weken waarbinnen het renteaanbod ondertekend moet zijn.
- Het aanbod moet na het uitbrengen binnen 3 maanden bij bestaande bouw en 6 maanden bij nieuwbouw gepasseerd zijn.

Verlengen van het renteaanbod

- De klant kan dit renteaanbod eenmalig verlengen met 3 maanden voor bestaande bouw en 6 maanden voor nieuwbouw.
- **Als een klant zijn of haar hypotheek oversluit, is het niet mogelijk om het renteaanbod te verlengen.**
- Ook het renteaanbod van een onderhandse verhoging kan niet worden verlengd.
- **Het renteaanbod kan pas verlengd worden zodra er een hypotheekaanbod is uitgebracht.** Bij het hypotheekaanbod zit een verlengingsvoorstel dat door de klant getekend retour moet worden gestuurd aan HollandWoont.
- Bij het verlengen van een renteaanbod zijn er geen kosten als op het moment van passeren van de hypotheekakte de huidige rente gelijk of lager ligt dan de rente in het aanbod.
- Bij het verlengen van een renteaanbod zijn er wel kosten als op het moment van passeren van de hypotheekakte de huidige rente hoger ligt dan de rente in het renteaanbod. De kosten hiervoor bedragen 0,20% per maand verlenging van de hypotheeklening. Deze kosten worden alleen in rekening gebracht voor de daadwerkelijke dagen dat er verlengd is.
- De kosten worden vastgesteld op de dag van passeren van de hypotheekakte. Deze kosten worden dan in mindering gebracht op het hypotheekbedrag.

Hypotheekaanbod

- Het hypotheekaanbod vervangt het renteaanbod en is ook bindend voor HollandWoont.
- Het hypotheekaanbod is 2 weken geldig en moet binnen die tijd getekend retour zijn bij HollandWoont.
- Het hypotheekaanbod vervangt het renteaanbod.
- Bij het niet tekenen van het hypotheekaanbod hoeft de klant geen annuleringskosten te betalen.
- Zodra HollandWoont het getekende hypotheekaanbod heeft ontvangen, worden de nodige documenten naar de notaris verstuurd zodat deze de passering kan voorbereiden.



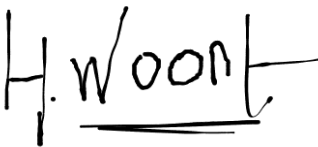


- Het hypotheekaanbod moet binnen 3 maanden na dagtekening van het renteaanbod bij bestaande bouw, en binnen 6 maanden na dagtekening van het renteaanbod bij nieuwbouw gepasseerd zijn, tenzij deze verlengd is.



Digitale handtekening

Bij HollandWoont mogen alle documenten digitaal ondertekend worden. Meerdere opties van digitale ondertekening zijn mogelijk. Hieronder zie je per document welke optie wij toestaan.

	Optie 1 De digitale handtekening van de klant kan vergeleken worden met de handtekening op de kopie van een geldig identiteitsbewijs van de klant. De handtekeningen van andere personen (bijvoorbeeld een verkoper of werkgever) zijn op dezelfde manier gezet als op een identiteitsbewijs (maar hoeven uiteraard niet door ons vergeleken te kunnen worden met de handtekening op de kopie van een geldig identiteitsbewijs). Voorbeeld: 	Optie 2 De digitale handtekening van de klant kan niet vergeleken worden met de handtekening op de kopie van een geldig identiteitsbewijs van de klant. De handtekeningen van andere personen (bijvoorbeeld een verkoper of werkgever) zijn niet op dezelfde manier gezet als op een identiteitsbewijs. Voorbeeld: Name: H. Woont Date: 01-04-2021 9:06:12 CET ID: 76223067-ab3c-5b1d-8911-f22d8b44 Auth: SMS
Renteaanbod*	V	V
Hypotheekaanbod	V	X
(Ver)koopovereenkomst en/of aanneemovereenkomst	V	V
Werkgeversverklaring	V	V***
Kopie van een geldig identiteitsbewijs**	V	X
Brieven / formulieren / aanvullende informatie klant	V	V
Overige documenten	V	V

* Het renteaanbod hoeft niet te worden ondertekend

** Een adviseur mag geen gebruik maken van een voorgedrukte handtekening

*** Naam en telefoonnummer van de ondertekenaar moeten zichtbaar zijn op de werkgeversverklaring



Aandachtspunten aan te leveren stukken

Let op: Zorg er voor dat op alle stukken die wij tijdens het acceptatieproces ontvangen het BSN onleesbaar is. Als het BSN leesbaar is moeten wij het stuk opnieuw opvragen en dat kost onnodig tijd. Pas zodra het hypotheekaanbod uitgebracht is mogen wij het BSN van de klanten verwerken.

Werkgeversverklaring	
Situatiebeschrijving	Actie
De werkgeversverklaring is niet voorzien van een stempel.	Een werkgeversverklaring zonder stempel is acceptabel.
Geen telefoonnummer ter verificatie.	Als het telefoonnummer niet op de werkgeversverklaring staat, dan moet er een nieuwe werkgeversverklaring aangeleverd worden.
Mobiel nummer ter verificatie.	Een mobiel nummer op de werkgeversverklaring ter verificatie is toegestaan.
Kruisje over proeftijd niet ingevuld.	Als het kruisje bij de vraag over de proeftijd niet is aangevinkt en het dienstverband is langer dan 2 maanden geleden ingegaan, dan hoeft er geen nieuwe werkgeversverklaring aangeleverd te worden.
Overwerk en/of onregelmatigheidstoeslag is niet te herleiden op de salarisstrook.	Als het overwerk niet meer dan 15% is, dan hoeft dit niet uit de cumulatieve bedragen te blijken. Bij alle hogere percentages moet het overwerk te herleiden zijn uit de cumulatieve bedragen op de salarisstrook. Dit doorgerekende bedrag mag 10% naar beneden afwijken ten opzichte van het bedrag dat op de werkgeversverklaring staat.

Salarisstrook	
Situatiebeschrijving	Actie
Er staat geen rekeningnummer op de salarisstrook, wel wordt er aangegeven dat er per bank is uitbetaald.	Wanneer er geen rekeningnummer op de salarisstrook staat en er staat niet dat er per kas wordt uitbetaald, dan moet de klant een kopie van 1 salarisbijschrijving op de betaalrekening aanleveren. Dit mag een selectie zijn.
Er staat geen functie benoemd op de salarisstrook.	Als de functie niet wordt genoemd op de salarisstrook maar wel op de werkgeversverklaring staat, dan is dit akkoord en hoeft er hiervoor geen aanvullend document te komen.
De functie die op de salarisstrook staat benoemd komt niet overeen met de werkgeversverklaring.	Als de functie niet overeenkomt, dan moet de klant een arbeidsovereenkomst aanleveren.
De salarisstrook wijkt af van het bedrag dat op de werkgeversverklaring staat.	Als het salaris op de salarisstrook ten opzichte van de werkgeversverklaring niet meer afwijkt dan € 25,- per jaar, dan hoeft de klant geen nieuwe werkgeversverklaring aan te leveren.



Inhoudingen van bijvoorbeeld een fietsplan of onderhandse leningen.	Als uit de stukken blijkt dat er een fietsplan of onderhandse lening loopt bij de werkgever, dan moet deze vermeld worden op de werkgeversverklaring. Is dit niet het geval? Dan moet er altijd een nieuwe werkgeversverklaring aangeleverd worden.
---	---

Situatiebeschrijving	Actie
Identiteitsbewijs	
Geldigheid ID-bewijs loopt voor passeren af, maar is op moment uitbrengen hypotheekaanbod wel nog geldig.	Het uitbrengen van hypotheekaanbod is het toetsmoment, dus het is niet nodig om een nieuw ID-bewijs aan te leveren.
Koopakte	
Geen paraaf op alle pagina's koopakte koper en verkoper.	De koopakte hoeft alleen getekend te zijn op de laatste pagina.
Recent saldo overzicht huidige hypotheek	
Het saldo-overzicht is ouder dan 12 maanden ten opzichte van de aanvraagdatum.	Het saldo-overzicht van de huidige hypotheek mag maximaal 12 maanden oud zijn.
Bouwkundig rapport	
Er moet een bouwkundig rapport opgemaakt worden wanneer: - Het totaal van de gemiddelde kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud meer is dan 10% van de marktwaarde - uit het taxatierapport blijkt dat nader bouwkundig onderzoek nodig is. - de bouwkundige toestand van de woning matig of slecht is.	De klant moet een bouwkundig rapport aanleveren dat voldoet aan de NHG-normen.



2 Belangrijke afwijkingen NHG

Bij het verstrekken van een NHG-hypothecaire lening volgen wij zoveel mogelijk de regels van NHG. Slechts op een beperkt aantal punten wijken wij af van de regels van NHG. Hieronder vind je een overzicht van de belangrijkste afwijkingen ten aanzien van het acceptatietraject van nieuwe hypotheekleningen:

Artikel B7	Woonlastenfaciliteit (WLF), aanvullende borgtocht
Afwijking:	Dit is niet mogelijk bij HollandWoont.
1.4	Identiteitsbewijs
Afwijking:	Op het moment van aanvragen moet de klant in Nederland wonen. De minimale leeftijd van een klant is 18 jaar. Wij accepteren maximaal twee geldnemers voor één hypotheek.
1.7, 2.5 en 2.6	Onderpanden
Afwijking:	Niet alle onderpanden (waaronder ook woonwagens, woonwagenstandplaatsen en woon/winkelpanden) worden door HollandWoont geaccepteerd. Zie ook hoofdstuk Onderpanden voor alle relevante informatie. Ook ABC en ABBA-constructies worden niet (altijd) door ons geaccepteerd. Zie ook hoofdstuk ABC- en ABBA-constructies voor alle relevante informatie.
1.12	NHG kent de volgende opschortende voorwaarden: a. Feitelijke bewoning van de aangekochte woning is nog niet mogelijk, bijvoorbeeld wanneer de aangekochte nieuwbouwwoning nog niet is opgeleverd; b. Ten behoeve van de financiering van een reeds in eigendom zijnde woning is een garantie (gemeentegarantie dan wel NHG) verstrekt, of de financieringslasten van beide woningen tezamen vallen niet binnen de normen van NHG; c. <i>(c is niet van toepassing op HollandWoont)</i> d. Aanvrager(s) is (zijn) in een echtscheidingsprocedure verwikkeld en de echtscheiding is wel uitgesproken, maar nog niet ingeschreven in de openbare registers; e. Aankoop van een woning ten behoeve van een voorgenomen samenvoeging met een andere woning en een daarmee samenhangende verbouwing tot één woning en de samenvoeging is nog niet gerealiseerd.
Afwijking:	Opschortende voorwaarde 'd' wordt niet door ons geaccepteerd. Ten aanzien van opschortende voorwaarde a, b en e gelden aanvullende voorwaarden. Zie ook hoofdstuk Doorstromers (a en b) en hoofdstuk Onderpanden (e) voor alle relevante informatie.



1.13	BKR-toets
Afwijking:	HollandWoont stelt een maximum aan het aantal openstaande kredieten. Voor 1 klant geldt een maximum van 6 kredieten. Voor 2 klanten geldt een maximum van 10 kredieten. Alles daarboven is op voorlegbasis. Alle registraties die vallen onder het traject van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp) worden, in tegenstelling tot NHG, niet geaccepteerd door HollandWoont.
2.2.3	Regioveiling
Afwijking:	Aankoop door middel van een regioveiling is niet toegestaan.
2.3	Aankoop nieuwbouwwoning
Afwijking:	Het is niet toegestaan om zelf een woning te bouwen. Zelfbouw is alleen mogelijk in combinatie met een aannemer. Ook bij bouw in eigen beheer en zelfbouw moet er een waarborgcertificaat worden aangeleverd.
3.1	Oversluiten van NHG naar NHG
Afwijking:	Dit is mogelijk bij HollandWoont. Wel gelden er een aantal aanvullende regels.
3.3.2 lid d	Aanvullende lening voor het financieren van kosten voor het wijzigen van de leningvoorwaarden van een lening met NHG
Afwijking:	Dit is niet mogelijk bij HollandWoont. Voorbeeld: de vergoeding voor het afkopen van een rentevastperiode bij een bestaande lening van HollandWoont kan dus niet gefinancierd worden met een lening van HollandWoont.
4	Restschuldfinanciering
Afwijking:	Restschuldfinanciering is niet mogelijk.
6	Inkomen
Afwijking:	Salarisbetalingen per kas en de uitbetaling van een inkomen in een andere valuta dan de euro zijn niet toegestaan.
6.2	Inkomensbepaling Loondienst
Afwijking:	Het is niet mogelijk om gebruik te maken van de Inkomensbepaling Loondienst.



6.4	Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf
Afwijking:	Wij zijn grotendeels NHG-volgend. Slechts de volgende afwijkingen zijn van toepassing: • Het bedrijf moet in Nederland zijn gevestigd • De sector waarin de klant zijn of haar beroep uitoefent is van belang. Aanvragen van horecaondernemers in de ruimste zin van het woord en ondernemers actief in een branche die gerelateerd is aan drugs- en/of seksindustrie, worden niet gehonoreerd.
6.5	Sociale uitkeringen
Afwijking:	Niet alle sociale uitkeringen worden in onze inkomenstoetsingen meegenomen. Ook wordt er geen rekening gehouden met het sociaal minimum.
7.1.9	Toetsing fiscale lening derden i.v.m. verkrijging in eigendom van de woning
Afwijking:	HollandWoont houdt rekening met de werkelijke bruto maandlast en behandelt de fiscale lening als een krediet.
7.3.1	Toetsen van kredieten met een maandelijkse last van 2% of minder
	Bij NHG moet er bij kredieten rekening gehouden worden met een maandlast van 2% of minder. Wanneer de daadwerkelijke maandtermijn echter hoger is dan 2%, dan wordt bij HollandWoont uitgegaan van deze maandtermijn als last.
7.3.1 lid e	Aanvullende lening betreft met als specifiek doel de maandelijkse lasten van de NHG-lening te verlagen
Afwijking:	Dit is niet mogelijk bij HollandWoont.
7.5	Subsidiebijdrage(n)
Afwijking:	Dit wordt door HollandWoont niet als inkomen beschouwd.
Overig	Vereniging van Eigenaren (VvE)
Afwijking:	NHG heeft hiervoor geen beleid. Wel geeft NHG aan dat de koper of eigenaar gewezen moet worden op de wettelijke verplichtingen. In verband hiermee heeft HollandWoont aanvullend beleid opgesteld. Zie hoofdstuk Vereniging van Eigenaren (VvE) voor meer informatie.



Overig	Minimaal hypotheekbedrag
Afwijking:	Voor een eerste hypotheek geldt een minimaal hypotheekbedrag van € 25.000,-. Voor een tweede hypotheek of onderhandse verhoging geldt een minimaal hypotheekbedrag van € 5.000,-

Overig	Arbeidsmarktscan
Afwijking:	De arbeidsmarktscan wordt niet geaccepteerd.



3 HollandWoont in een notendop

Hypotheek met NHG

HollandWoont volgt zoveel mogelijk de voorwaarden en normen van NHG. In het geval dat het HollandWoont-kader beperkter is dan die van NHG, dan is het HollandWoont-kader leidend.

Hypotheekbedrag

- Maximaal 100% van de marktwaarde en 106% in combinatie met energiebesparende voorzieningen.
- Minimaal € 25.000,-. Voor hypotheek zonder energiebesparende voorzieningen is de kostengrens € 405.000,- en voor hypotheek met energiebesparende voorzieningen is de kostengrens € 429.300,-.
- Zonder NHG (alleen voor bestaande klanten) kan er in totaal met eventueel al lopende hypotheek, maximaal een bedrag van € 500.000,- worden geleend. Om deze reden mag ook de hoogte van de hypothecaire inschrijving niet meer dan € 500.000,- bedragen.
- De minimale hoofdsom van een onderhandse verhoging of tweede hypotheek is € 5.000,-.

Rente

- Rentevastperiodes: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 en 30 jaar.
- Risicoklassen nieuwe klanten: NHG.
- Risicoklassen bestaande klanten: NHG, t/m 60%, t/m 80%, t/m 90% en > 90% marktwaarde.
- Op hypotheek zonder NHG is automatische risicoklasse aanpassing van toepassing.
- Combineren van rentevastperiodes is mogelijk.

Aflosvormen

- Annuïtair, lineair en aflossingsvrij (de aflossingsvrije hypotheek of het aflossingsvrije deel mag nooit hoger zijn dan 50% van de marktwaarde).
- Combinatie van aflosvormen is mogelijk.

Hypotheekdoel

- Aankoop van een eigen woning.
- Onderhoud of verbetering van een eigen woning.
- Verbetering van de woning door middel van energiebesparende voorzieningen.
- Oversluiten van een bestaande hypotheek en aflossen van fiscale leningen.
- Consumptieve besteding is niet mogelijk bij HollandWoont.

Vergoeding bij vervroegd aflossen

- 10% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalenderjaar kan zonder vergoeding afgelost worden.
- Als de aflossing plaatsvindt uit eigen middelen is er geen vergoeding verschuldigd.



Overlijdensrisicoverzekering

Niet verplicht.

Energiebesparende voorzieningen

Meefinancieren van energiebesparende voorzieningen is mogelijk onder voorwaarden.

Rentemiddeling

Rentemiddeling is mogelijk. De administratiekosten hiervan zijn € 250,-.

Meeneemregeling

Een meeneemregeling is mogelijk. Zie hoofdstuk [Meeneemregeling](#) voor meer informatie.

Verhoogde inschrijving

Een verhoogde inschrijving is mogelijk met een minimaal bedrag van € 5.000,-.

Tweede hypotheek of onderhandse verhoging

- Bij HollandWoont is het mogelijk om een tweede hypotheek of onderhandse verhoging aan te vragen.
- Een onderhandse verhoging is alleen mogelijk met NHG.
- Dit is alleen mogelijk als de eerste hypotheek ook bij HollandWoont loopt.
- Er mogen de afgelopen 6 maanden geen achterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest.
- HollandWoont voert opnieuw een BKR-toetsing uit.
- Er kan ook geleend worden buiten de kostengrenzen van NHG.
- De minimale hoofdsom is € 5.000,-. In totaal kan er met de al lopende hypotheeken maximaal een bedrag van € 500.000,- worden geleend.

BKR

Afgemelde A- of A1-coderingen zijn toegestaan op voorwaarde dat HollandWoont deze positief beoordeelt na het inzien van een plausibele verklaring. Het toetsen van kredietlasten die niet ingelost worden voor passeren vindt zoveel mogelijk plaats volgens NHG-normen.

Inkomensbestanddelen

HollandWoont accepteert onderstaande inkomensbestanddelen:

- Inkomen uit loondienst
- Inkomen uit zelfstandig bedrijf of beroep
- Inkomen uit toekomstige inkomensstijging.
- Inkomen uit toekomstig dienstverband.
- Inkomen uit pensioen.
- Inkomen uit sociale uitkeringen.
- Inkomen uit PGB/gastouderschap.

Zelfbouw

Zelfbouw is alleen mogelijk in combinatie met een aannemer.



Bouwdepot

Bij bestaande bouw is het bouwdepot maximaal 9 maanden geldig en bij nieuwbouw 24 maanden. Er kan verlengd worden met maximaal 6 maanden, maar dan geven we geen vergoeding meer op het uitstaande bedrag.

Taxatierapport

Een taxatierapport moet opgemaakt zijn volgens de NHG-normen. Dit betekent onder andere dat het taxatierapport uitgebracht moet zijn door tussenkomst van een gecertificeerd validatie-instituut, dat ook een overeenkomst moet hebben met de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De taxatiekosten zijn voor rekening van de klant. Een aanvraag kan op grond van het taxatierapport worden afgewezen. Een Calcasa Desktop Taxatie (waarbij een taxateur op afstand een modelmatig waarderapport controleert) is onder voorwaarden mogelijk.

Overbrugging

Bij een verkocht onderpand is de maximale verstrekking 98% van de verkoopwaarde minus de restschuld. Bij een onverkocht onderpand is de maximale verstrekking 90% van de marktwaarde minus de restschuld.

De kosten van een overbrugging zijn eenmalig € 250,-. De klant betaalt deze kosten bij het terugbetalen van de overbrugging.

Aanleveren stukken

Alle stukken moeten digitaal aangeleverd worden via HDN.



4 De klant

4.1 Natuurlijk persoon

De klant moet een natuurlijk persoon, minimaal 18 jaar oud en handelingsbekwaam zijn. De klant mag niet onder curatele of onder bewind staan. Op het moment van het aanvragen van de hypotheek moet de klant in Nederland wonen.

Alle eigenaren van de woning:

- moeten in de woning wonen; en
- moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar.

Alle klanten van wie het inkomen nodig is voor de hypotheek:

- moeten eigenaar van de woning zijn; en
- moeten in de woning wonen; en
- moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar.

Overig:

- Alle andere bewoners, die geen eigenaar zijn van de woning en geen hoofdelijk schuldenaar zijn voor de hypotheeklening (niet zijnde de kinderen), moeten een ontruimingsverklaring ondertekenen.
- Er wordt geen hypotheek verstrekt aan meer dan 2 schuldenaren. Zij mogen familie van elkaar zijn.

4.2 Getrouwd, geregistreerd, samenwonend

Is er sprake van een **huwelijk** of een **geregistreerd partnerschap in algehele of beperkte gemeenschap van goederen**? Dan worden bij een aankoop beide partners hoofdelijk aansprakelijk.

Is er sprake van **ongehuwd samenwonen**, **huwelijk** of een **geregistreerd partnerschap buiten gemeenschap van goederen**? Dan kan na overleg met HollandWoont de hoofdelijke aansprakelijkheid van één van de partners vervallen, als de woning uitsluitend op naam van de klant wordt gekocht. De partner moet een ontruimingsverklaring ondertekenen; dit kan bij de notaris. Ook moet de klant toestemming krijgen van de (ex-)partner voor het vestigen van een hypotheek op het onderpand. Het inkomen van de partner kan niet worden meegenomen.

4.3 Identificatie

Iedere klant moet een geldig identiteitsbewijs overleggen waaruit de nationaliteit blijkt.



4.4 Nederlandse nationaliteit

Klanten met de Nederlandse nationaliteit moeten een kopie van een geldig paspoort of Nederlandse of Europese identiteitskaart aanleveren. Als adviseur controleer je de originele identiteitsbewijzen en onderteken je de kopieën met de tekst 'voor origineel gezien en akkoord'.

Als er sprake is van advies op afstand moet het volgende proces doorlopen worden:

1. Adviseur ontvangt kopie identiteitsbewijs.
2. Adviseur controleert de tenaamstelling en adres op alle beschikbare documenten, maar controleert tenminste de tenaamstelling, adres en beschikbare kenmerken op de loonstrook en werkgeversverklaring of pensioenoverzicht. Hier mogen geen afwijkingen in voorkomen. Zijn er afwijkingen? Dan is identificatie op afstand niet voldoende en moet de klant zich in persoon identificeren bij de adviseur.
3. Adviseur controleert kopie identiteitsbewijs met de klant tijdens een videogesprek waarbij de adviseur de klant ziet. Tijdens dit gesprek toont de klant het originele identiteitsbewijs.
4. De adviseur verklaart op het kopie identiteitsbewijs dat de identiteit is vastgesteld en akkoord bevonden op basis van vergelijking van kopie identiteitsbewijs met de klant op afstand. De adviseur ondertekent de kopie van het identiteitsbewijs samen met de tekst 'gecontroleerd op afstand en akkoord'.

4.5 Niet-Nederlandse nationaliteit

In de onderstaande situaties hoeft de klant geen verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd aan te leveren:

- De klant heeft de Zwitserse nationaliteit.
- De klant heeft de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie.
- De klant heeft de nationaliteit van een lidstaat waarvoor de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (IJsland, Noorwegen of Liechtenstein) geldt.

Heeft de klant een andere nationaliteit? In dat geval moet de klant een vreemdelingendocument aantonen dat is afgegeven door de Immigratie en Naturalisatiedienst. Of door middel van een aangebrachte sticker in het paspoort die aangeeft dat er:

- een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd is; of
- een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen; of
- een document 'Duurzaam verblijf in de Unie'; of
- een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Voldoet de klant niet aan een van deze voorwaarden? Dan kan zijn/haar inkomen niet worden meegenomen voor de hypotheek.

Expats en kennismedewerkers binnen en buiten de Europese Unie kunnen een HollandWoont hypotheek krijgen als ze voldoen aan de bovenstaande voorwaarden en in Nederland wonen op het moment van de aanvraag.



5 Het inkomen

5.1 Inkomensbestanddelen

Om het toetsinkomen te bepalen houdt HollandWoont zoveel mogelijk de normen en voorwaarden van NHG aan. In het geval dat het HollandWoont-kader beperkter is dan die van NHG, dan is het HollandWoont-kader leidend.

Het verstrekken van een hypotheek is niet toegestaan als er sprake is van loonbeslag of looncessie.

Het inkomen uit een dienstverband kan niet worden meegenomen als op de werkgeversverklaring is aangegeven dat:

- het dienstverband wordt beëindigd;
- de salarisbetalingen per kas plaatsvinden;
- op de datum van het uitbrengen van het hypotheekaanbod de proeftijd nog niet doorlopen is;
- de klant(en) buitenlands inkomen geniet(en) en de uitbetaling gebeurt in een andere valuta dan de euro.

De **vakantietoeslag** wordt volledig meegerekend. Bestaat het vakantiegeld uit vakantiebonnen of een tijdsparfonds? Dan kan 100% van de opgebouwde waarde van de vakantiebonnen dan wel tijdsparfonds als vakantietoeslag beschouwd worden. De werkgeversverklaring is hierin leidend.

Als er sprake is van **meerdere dienstverbanden**, dan kan het inkomen tot maximaal een 40-urige werkweek worden meegenomen. Het meerdere van het inkomen kan worden meegenomen als overwerk. Hoe dit beoordeeld wordt staat beschreven in het hoofdstuk [Variabele inkomensbestanddelen](#).

Het inkomen van klanten die recht hebben op de zogenaamde **30%-regeling** kan worden meegenomen als toetsinkomen, op voorwaarde dat er wordt voldaan aan de regels in deze acceptatiegids. Er vindt geen verhoging plaats van het reguliere bruto-inkomen. Met andere woorden: het fiscale voordeel (over 30% van het loon hoeft er geen loonbelasting te worden betaald) mag niet 'bruto' worden gemaakt en boven op het bruto jaarinkomen worden geteld.

Overige inkomensbestanddelen (bijvoorbeeld uit een flexbudget/ keuzebudget of een cafetariasysteem) worden gezien als toetsinkomen, wanneer de werkgever kan verklaren dat het betreffende inkomensbestanddeel vast en bestendig is en wanneer uit documentatie van de werkgever (zoals een arbeidsovereenkomst of een aanvullende verklaring van de werkgever) blijkt dat het inkomensbestanddeel volledig als loon uitgekeerd wordt. Vakantiegeld wordt altijd als toetsinkomen beschouwd. Wordt het inkomensbestanddeel voor slechts de helft als loon uitgekeerd, dan kan het inkomensbestanddeel ook maar voor de helft als toetsinkomen worden gezien.



5.2 Inkomensbepaling loondienst (IBL)

Het is niet mogelijk om gebruik te maken van de Inkomensbepaling Loondienst.

5.3 Variabele inkomensbestanddelen

Indien er een werkgeversverklaring wordt aangeleverd:

Als de variabele bestanddelen, zoals overwerk en onregelmatigheidstoeslag, meer dan 15% van het bruto jaarsalaris per inkomensbestanddeel zijn, dan moet dit blijken uit de cumulatieve bedragen op de salarisstroom.

Afhankelijk van de maand waarin de salarisstroom is afgegeven kan het totaal inkomen uit loonheffing gedeeld worden door het aantal maanden van een kalenderjaar die al verstreken zijn. Als de salarisstroom na mei van dit betreffende jaar is, dan haal je het bedrag aan vakantiegeld (let hierbij wel op de datum indiensttreding) eerst daarvan af voordat je het deelt door het aantal maanden. Vervolgens vermenigvuldig je dit bedrag met 12 maanden. Het bedrag dat daaruit komt mag 10% afwijken van het totaal inkomen dat wordt aangegeven op de werkgeversverklaring exclusief vakantiegeld. Is dit verschil groter, dan kan er een jaaropgaaf van het vorige jaar opgevraagd worden of salarisstroken over de afgelopen 12 maanden. Dit betekent dat op een bedrag van bijvoorbeeld € 5.000,- een afwijking van € 500,- op jaarbasis acceptabel is.

Alle bedragen van variabele inkomensbestanddelen moeten voorzien zijn van een voetnoot 4 te weten: *‘Als structureel sprake is van onregelmatigheidstoeslag, provisieregeling, overwerk of een onder een andere benaming bij 8, 9 of 10 genoemd inkomensbestanddeel: het bedrag over de laatste 12 maanden’.*

5.4 Inkomen uit loondienst

Indien er een werkgeversverklaring wordt aangeleverd:

Het inkomen moeten een continu karakter hebben. Dit betekent onder andere dat er sprake moet zijn van een tijdelijk of vast dienstverband na de proeftijd.

Als het waarschijnlijk is dat het inkomen in de toekomst zal dalen, bijvoorbeeld bij pensionering, wordt hiermee bij de beoordeling rekening gehouden.

Het inkomen uit een dienstverband moet worden aangetoond door het aanleveren van de volgende documenten (maximaal 3 maanden oud op de datum van het hypotheekaanbod):

- Een werkgeversverklaring. Een daarvoor bevoegde werknemer van de werkgever moet deze invullen en ondertekenen. De verklaring mag niet in de proeftijd zijn opgemaakt.
- Een recente salarisstroom.

Is de klant(en) in dienst bij een familielid, dan moet de accountant of boekhouder de werkgeversverklaring medeondertekenen. Ook moet er een bewijs van bijschrijving van het loon, zoals vermeld op de salarisstroom, aangeleverd worden. Dit mag een selectie zijn.



5.5 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Indien er een werkgeversklaring wordt aangeleverd:

Als de klant een dienstverband voor bepaalde tijd heeft, dan moet dit blijken uit de werkgeversverklaring.

Het tijdelijke dienstverband mag niet worden opgevolgd door opnieuw een tijdelijk dienstverband, maar alleen door een vaste aanstelling. De werkgever moet verklaren dat het tijdelijke dienstverband bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt omgezet in een vast dienstverband voor onbepaalde tijd (intentieverklaring). Is dit het geval, dan wordt het toetsinkomen van de klant volledig meegenomen. De werkgeversverklaring is hiervoor leidend.

5.6 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring

Indien er een werkgeversklaring wordt aangeleverd:

Als de klant een dienstverband voor bepaalde tijd heeft, dan moet dit blijken uit de werkgeversverklaring.

Wordt er geen intentie uitgesproken tot verlenging van het dienstverband? Dan kan het gemiddelde jaarinkomen (inclusief eventuele loon-vervangende uitkeringen) van de afgelopen 3 jaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste jaar, als toetsinkomen worden meegenomen.

Als het huidige inkomen, zoals blijkt uit de werkgeversverklaring, lager is dan het hiervoor berekende toetsinkomen, dan wordt het lagere (huidige) inkomen als toetsinkomen gehanteerd. Er wordt uitgegaan van de jaaropgaven. Mocht de jaaropgave van het laatste jaar nog niet beschikbaar zijn, dan kan worden uitgegaan van de cumulatieve bedragen op de laatste salarisstrook van dat jaar. Dit is alleen mogelijk in de maanden januari tot en met maart.

De berekening van het toetsinkomen die wordt beschreven in dit artikel geldt ook voor flexibele en/of overige arbeidsrelaties (seizoenswerk, uitzendwerk, en oproep- of invalwerk). In alle gevallen moet er een huidig dienstverband zijn.

5.7 Toekomstige inkomensstijging

Voor het bepalen van de maximale leencapaciteit kunnen onvoorwaardelijke, toekomstige inkomensstijgingen worden meegenomen. De inkomensstijgingen moeten binnen 6 maanden ingaan vanaf de datum van het hypotheekaanbod. De klant moet een vast dienstverband of een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring hebben. Een eventuele proeftijd moet verlopen zijn.

Als bewijs van de inkomensstijging moet er een opgave van de inkomensstijging worden aangeleverd met een ondertekende verklaring van de werkgever. In deze verklaring moet duidelijk zijn aangegeven dat het om een onvoorwaardelijke loonsverhoging gaat en per wanneer die ingaat.

5.8 Toekomstig dienstverband

Voor het bepalen van de maximale leencapaciteit kan het inkomen uit een toekomstig dienstverband worden meegenomen, als uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat:



- het om een dienstverband gaat voor onbepaalde tijd zonder proeftijd; en
- het dienstverband ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum van het hypotheekaanbod.

5.9 Perspectiefverklaring

Een perspectiefverklaring wordt geaccepteerd.

Het inkomen op de werkgeversverklaring dat hoort bij de perspectiefverklaring mag voor de gehele looptijd van de hypotheek worden meegenomen in de toetsing. De voorwaarde is dat de perspectiefverklaring:

- op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder is dan 6 maanden;
- is afgegeven door een uitzendbureau dat ten tijde van de afgifte van de perspectiefverklaring was aangesloten bij de [Stichting Perspectiefverklaring](#) of door een [Externe Perspectief Taxateur](#).

5.10 Arbeidsmarktscan

De arbeidsmarktscan wordt niet geaccepteerd bij HollandWoont.

5.11 Pensioen

Als de klant met pensioen is, dan moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- Een overzicht (download samenvatting) van [mijnpensioenoverzicht.nl](#). Het overzicht mag op de datum van het hypotheekaanbod maximaal 3 maanden oud zijn; of
- Een schriftelijke verklaring van de instantie die de lijfrente uitkeert. Ook moet er een bewijs van bijschrijving op de betaalrekening worden aangeleverd. De einddatum van een lijfrente mag niet liggen voor de einddatum van de hypotheek.

5.12 Naderend pensioen

De AOW-leeftijd kan per klant verschillen. Daarom wordt er bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met het te verwachten pensioeninkomen als de klant binnen 10 jaar na de datum van het hypotheekaanbod zijn/haar AOW-leeftijd bereikt.

Naast de huidige inkomensbescheiden moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- Overzicht toekomstige AOW-uitkering. Dit overzicht kan worden verkregen via [Mijn SVB](#).
- Het meest recente uniform pensioenoverzicht (UPO).
- In plaats van bovengenoemde 2 documenten mag ook een overzicht (download samenvatting) van [mijnpensioenoverzicht.nl](#) worden aangeleverd. Dit overzicht mag op de datum van het opmaken van het hypotheekaanbod maximaal 3 maanden oud zijn.
- Toekomstig inkomen uit een lijfrente. Voor uitgangspunten, zie de uitleg op de volgende pagina.



Toekomstig inkomen uit een lijfrente, mag ook tot het pensioeninkomen worden gerekend. Het moet een polis- of bankspaarproduct zijn, waarin een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen en onder de voorwaarde dat:

1. Toekomstige premies mogen uitsluitend worden meegenomen voor zover het reguliere premies betreft, die minimaal een jaar voorafgaand aan de datum hypotheekaanbod, ook al verschuldigd waren.
2. De einddatum van de berekende uitkeringen mag niet liggen voor de einddatum van de hypotheek.
3. HollandWoont moet het inkomen uit lijfrente bepalen aan de hand van de volgende rekenregels:
 - Het prognoserendement is maximaal 4% of het historisch rendement als dit lager is;
 - De rekenrente is maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandsche Bank.

Als de klant het voornemen heeft eerder met pensioen te gaan, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met deze eerder verwachte inkomensvermindering.

Wanneer een annuïtaire inkomenstoetsing niet voor de gehele looptijd van de lening mogelijk is voor twee aanvragers met een tijdelijk inkomenstekort, doordat de jongste aanvrager op een later moment dan de oudste aanvrager de AOW-ingangsdatum bereikt en waarvan minimaal één aanvrager op de datum van het hypotheekaanbod senior is (iemand die op de datum van het hypotheekaanbod de AOW-leeftijd heeft bereikt of deze binnen 10 jaar bereikt), dan mag de financieringslast vanaf de AOW-ingangsdatum van de oudste aanvrager tot de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager op basis van de werkelijke lastentoets in plaats van annuïtaire lasten worden vastgesteld. De regels uit norm 8.3 van NHG zijn van toepassing op deze werkelijke lastentoets.

5.13 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Als het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf komt, is er een maximale verstrekking mogelijk van 100% van de marktwaaarde. Voor de bepaling van het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf moet er een Inkomensverklaring Ondernemer worden aangeleverd. Dit is ook mogelijk als de klant minimaal 12 maanden actief is als zelfstandig ondernemer. De Inkomensverklaring Ondernemer moet worden opgesteld volgens het toetskader van NHG en door een NHG geselecteerde Rekenexpert.

Voor de Inkomensverklaring Ondernemer hanteren wij de volgende uitzonderingen:

- Het bedrijf moet in Nederland zijn gevestigd.
- De sector waarin de klant zijn/haar beroep uitoefent is van belang. Aanvragen van horecaondernemers in de ruimste zin van het woord en ondernemers actief in een branche die gerelateerd is aan drugs- en/of seksindustrie, worden niet geaccepteerd.

Een Inkomensverklaring Ondernemer is ook van toepassing op zelfstandigen die niet zijn ingeschreven in de Kamer van Koophandel, zoals freelancers, zelfstandigen met inkomen uit PGB,



deelvisers, predikanten en raadsleden. Voor deze personen is een apart onderdeel opgenomen in de aangifte IB, te weten 'Inkomsten uit overige werkzaamheden'.

De kosten van de Inkomensverklaring Ondernemer worden niet door HollandWoont vergoed.

5.14 Alimentatie

Inkomen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode dat het wordt verstrekt. Dit is alleen mogelijk als de alimentatie voor de klant zelf is. De alimentatie moet gebaseerd zijn op een rechterlijke uitspraak of zijn vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap of in een notariële akte. Alimentatieverplichtingen kunnen invloed hebben op de maximaal te lenen hypotheek. Met de alimentatieverplichtingen of alimentatie-inkomsten voor kinderen wordt geen rekening gehouden. Om de alimentatieverplichtingen of –inkomsten te kunnen beoordelen, moet de klant de echtscheidingsdocumenten aanleveren. Hiermee bedoelen we:

- Het echtscheidingsconvenant.
- Het echtscheidingsvonnis.
- Een bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand.
- Een (concept)akte van verdeling (indien van toepassing).

Als de echtscheiding langer dan 12 jaar geleden is, hoeven alleen onderstaande documenten te worden aangeleverd:

- Een bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand.
- De meest recente aangifte inkomstenbelasting.

Als er sprake is geweest van een zogenaamde flitscheiding (tot 1 maart 2009), dan moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- Een bewijs van het omzetten van het huwelijk in een geregistreerd partnerschap.
- Het convenant.
- Een bewijs van inschrijving van de ontbinding van het geregistreerd partnerschap in de Burgerlijke Stand.
- Een (concept)akte van verdeling (indien van toepassing).



5.15 PGB/Gastouder

PGB

Wanneer een zorgverlener inkomen verkrijgt vanuit een persoonsgebonden budget, dan kan dit in bepaalde gevallen in de toetsing worden betrokken. Hieronder hebben wij schematisch weergegeven wanneer dit mogelijk is en welke stukken er aangeleverd moeten worden.

Situatie	Hoe vind de beoordeling plaats
Wanneer er een inschrijving in het KVK is	Er moet een Inkomensverklaring Ondernemer worden aangeleverd, opgemaakt door een door NHG geselecteerde Rekenexpert
Wanneer er geen inschrijving in het KVK is	Meer dan 1 zorgontvanger is verplicht. Er moeten drie aangiftes inkomstenbelasting over de afgelopen drie jaren worden aangeleverd. Het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen drie jaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste jaar, kan als toetsinkomen worden meegenomen.
Bij familie (zorg aan een naaste)	Een zorgovereenkomst voor onbepaalde tijd is verplicht. Het inkomen mag meegenomen worden tot dat de zorgontvanger de leeftijd van 77 jaar heeft bereikt. Er moeten drie aangiftes inkomstenbelasting over de afgelopen drie jaren worden aangeleverd. Het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen drie jaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste jaar, kan als toetsinkomen worden meegenomen.

Gastouder

Het **inkomen uit gastouderschap** kan alleen als volgt worden aangetoond:

- Door het aanleveren van een Inkomensverklaring Ondernemer.
Als er een Inkomensverklaring Ondernemer aangeleverd wordt moet de klant minimaal 12 maanden zijn ingeschreven in de Kamer van Koophandel. Het toetsinkomen wordt dan bepaald volgens de regels van NHG.



5.16 Sociale uitkering

HollandWoont volgt zo veel mogelijk de NHG-normen. Maar het is alleen mogelijk een lopende sociale uitkering mee te nemen als inkomen als de uitkering niet tijdelijk is. We accepteren niet, in tegenstelling tot NHG, tijdelijke uitkeringen zoals een lopende WW-uitkering of het rekenen met het sociaal minimum bij afname van het inkomen.

WIA

De WIA kent twee uitkeringsmogelijkheden:

1. Een **WGA-uitkering** (regeling Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikten).
De WGA-uitkering kan nooit worden meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen, omdat deze van tijdelijke aard is.
2. Een **IVA-uitkering** (regeling Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten).
De IVA-uitkering mag volledig worden meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen. Een IVA-uitkering is maximaal 75% van het laatstverdiende loon (met als maximum het maximumdagloon). Ter verhoging van het toetsinkomen kunnen uitkeringen uit hoofde van verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid worden meegenomen. Uiteraard moet zowel van de IVA-uitkering als van de uitkering van een verzekering een toekenningsbesluit of een ander document waaruit de bestendigheid van de uitkering blijkt worden overlegd.

WAO en WAZ

De WAO en WAZ mogen als blijvende uitkeringen worden beschouwd, ongeacht de aanvangsdatum.

Wajong

Er zijn 3 soorten Wajong-uitkeringen:

1. **Oude Wajong:** deze geldt voor personen die zijn ingestroomd voor 1 januari 2010.
2. **Nieuwe Wajong:** deze geldt voor personen die zijn ingestroomd van 2010 tot en met 2014.
3. **Wajong 2015:** deze geldt voor personen die instromen vanaf 1 januari 2015.

Oude Wajong: tot aan januari 2010

Klanten met deze uitkering zijn tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2018 beoordeeld op arbeidsvermogen. Dit kan consequenties hebben voor de hoogte van de uitkering.

Kan een klant met deze uitkering een beoordeling op arbeidsvermogen aanleveren die is afgegeven na 1 januari 2015 en blijkt hieruit dat geen sprake is van arbeidsvermogen, dan bedraagt de Wajong-uitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.

Kan een klant met deze uitkering nog geen beoordeling aanleveren van na 1 januari 2015 overleggen, dan blijft het recht op de uitkering bestaan, maar is het niet zeker of de uitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon blijft. Als na beoordeling blijkt dat er sprake is van arbeidsvermogen, dan wordt de uitkering verlaagd naar maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen voor en na de beoordeling mag tot maximaal 70% van het wettelijk minimumloon als blijvend worden beschouwd.



Nieuwe Wajong: van 2010 tot en met 2014

Nieuwe Wajong-uitkeringen zijn op te splitsen in 3 categorieën:

- **Inkomensregeling:** deze klanten ontvangen een Wajong-uitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.
- **Werkregeling:** deze klanten ontvangen per 1 januari 2018 een Wajong-uitkering van maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag tot maximaal 70% van het wettelijk minimumloon als blijvend worden beschouwd.
- **Studieregeling:** deze klanten ontvangen een studietoelage en dat blijft als toetsinkomen buiten beschouwing.

Wajong vanaf 1 januari 2015:

Klanten met deze Wajong-uitkering ontvangen maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.

6 Toetsing

Een aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van de voorwaarden zoals ze in deze acceptatiegids zijn beschreven. Als na beoordeling van een aanvraag blijkt dat HollandWoont genoodzaakt is de aanvraag af te wijzen, ontvang je een schriftelijke, gemotiveerde afwijzingsbrief.

Toetsingsmethode

De maximale leensom wordt vastgesteld op basis van de normen van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. De inkomensstoets voldoet aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Dat wil onder andere zeggen dat er een berekening plaatsvindt op basis van de door het NIBUD vastgestelde financieringslastpercentages.

Financieringslastpercentage

Om het financieringslastpercentage vast te stellen, moet van alle leningdelen de gemiddelde rente worden gewogen op basis van de hoofdsom per leningdeel, het rentepercentage per leningdeel en de looptijd van het leningdeel. Hierbij wordt ook rekening gehouden met wat is bepaald onder paragraaf [Toetsrente](#) (zie hieronder).

Het financieringslastpercentage wordt met maximaal 3 procentpunten verhoogd als er sprake is van een alleenstaande klant van wie het toetsinkomen tussen € 26.000,- en € 31.000,- ligt. Hierbij geldt wel dat het verhoogde financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van € 31.000,-.



Maximaal toegestane financieringslast

Het totale toetsinkomen verminderd met eventuele partneralimentatieverplichtingen wordt vermenigvuldigd met het financieringslastpercentage. De hieruit voortvloeiende toegestane woonlast wordt verminderd met de periodieke erfpachtcanon (indien van toepassing) en de financiële verplichtingen.

Senioren

Bij klanten die op de datum van het hypotheekaanbod de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt mag de financieringslast die van toepassing is op het moment van het bereiken van de AOW-leeftijd worden vastgesteld op basis van de werkelijke lasten in plaats van annuïtaire lasten, wanneer:

- de klant op de datum van het hypotheekaanbod een woning in eigendom heeft en naar een andere woning verhuist die als hoofdverblijf dient;
- de werkelijke maandlast van de aangevraagde hypotheek gelijk of lager is dan de huidige werkelijke maandlast;
- de werkelijke maandlast van de aangevraagde hypotheek mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast;
- de nieuwe rentevastperiode minimaal 20 jaar bedraagt.

Een kortere rentevastperiode met een minimum van 10 jaar is mogelijk als:

- de leeftijd van de jongste partner minimaal 85 jaar is aan het einde van de rentevastperiode; of
- de lening bedraagt aan het einde van de rentevastperiode minder dan 50% van de waarde van de woning; of

De klant mag ook een rentevastperiode korter dan 20 jaar kiezen, maar aan het einde van deze rentevastperiode moet de hypotheek volledig terugbetaald zijn.

Bovenstaande is ook mogelijk voor klanten die op datum van het hypotheekaanbod de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt, maar dit wel binnen 10 jaar bereiken. Het al opgebouwde pensioen zal als pensioeninkomen worden gehanteerd. De nog op te bouwen rechten kunnen dus niet worden meegenomen als toetsinkomen. De financieringslast tot aan de AOW-gerechtigde leeftijd wordt conform de regels van NHG op basis van annuïtaire lasten bepaald.

We hanteren de volgende afwijking op de NHG-normen:

- Bereikt een eventueel aflossingsvrij leningdeel het einde van de looptijd? Dan is dat het moment om dit leningdeel terug te betalen.

Toekomstige lijfrentepremies mogen niet worden meegenomen bij de berekening van het toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct.

Erfpachtcanon

Als er sprake is van een oplopende erfpachtcanon, niet zijnde indexatie, dan moet de toetsing rekening houden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de



oplopende erfpachtcanon. Indien sprake is van indexering of stijging van de erfpachtcanon binnen 3 jaar, moet er rekening worden gehouden met de hogere erfpachtcanon.

Financieringslast

Bij meerdere deelleningen met een verschillende looptijd, wordt de berekening per leningdeel gedaan (conform Tijdelijke regeling hypothecair krediet). Hierbij wordt rekening gehouden met de hoofdsom, toetsrente en looptijd per leningdeel. Onderstaand de toepassing van de rekenmethoden per aflossingsvorm:

- **Annuïteit en lineair:** restantlooptijd en actuele restantschuld.
- **Aflossingsvrij:** looptijd 30 jaar en actuele restantschuld.
- De financieringslast van het totaal van de leningdelen mag niet hoger zijn dan de maximaal toegestane financieringslast.

Toetsrente

De toetsrente wordt als volgt vastgesteld conform de Tijdelijke regeling hypothecair krediet:

- Als de gewenste (resterende) rentevastperiode korter is dan 10 jaar, dan geldt de door de AFM vastgestelde toetsrente of de werkelijke hogere rente. Behalve als er sprake is van een hypotheek met een rentevastperiode korter dan 10 jaar en de hypotheek wordt aan het einde van de overeengekomen rentevastperiode afgelost.
- Bij een rentevastperiode van 10 jaar of langer wordt de bij die rentevastperiode behorende rente gehanteerd.

Consumptieve (deel)financiering

De klant of financieel adviseur moet bij de aanvraag het deel van de hypotheek opgeven waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Als er sprake is van een leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, dan wordt de financieringslast die voortvloeit uit dit leningdeel berekend op basis van het financieringslastpercentage voor gedeelten van de hypotheek waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is. Kosten die gemaakt worden bij een aankoop of oversluiting die consumptief getoetst worden mogen meegefinancierd worden. Als de klant een lening wil aangaan voor consumptieve doeleinden (zoals een auto of boot) dan is dit niet mogelijk.

Financieringslasttabel

HollandWoont hanteert de financieringslastpercentages die het NIBUD jaarlijks vaststelt.



Buitenlands inkomen

Onder buitenlands inkomen wordt verstaan het inkomen dat de klant ontvangt uit een buitenlands dienstverband. Als de klant over dit inkomen in Nederland belastingplichtig is, dan wordt het inkomen in de toetsing meegenomen conform de reguliere financieringslasttabel.

Als de klant over dit inkomen vrijgesteld is van Nederlandse belastingheffing en daarom niet in aanmerking komt voor renteaftrek, dan wordt het inkomen in de toetsing meegenomen:

- conform de reguliere financieringslasttabel als de partner het hoofdinkomen ontvangt en in Nederland belastingplichtig is; of
- conform de financieringslasttabel voor consumptieve deelleningen als het vrijgestelde inkomen het hoofdinkomen is, of als de partner ook is vrijgesteld van Nederlandse belastingheffing; of
- conform de reguliere financieringslasttabel als uit een belastingverdrag blijkt dat er sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning volgens Nederlandse belastingwetgeving. Op dit moment heeft Nederland met België en Duitsland een belastingverdrag.



7 Oversluiten van NHG naar NHG

Bij HollandWoont kan een NHG-hypothek met behoud van borgtocht overgesloten worden waarbij de hypotheeklening en de huidige waarde van de woning hoger mogen zijn dan de huidige NHG-kostengrens. Omdat maar weinig hypotheekverstrekkers dit voordeel van de NHG benutten, lichten we deze regeling hieronder toe. De klant hoeft in dit specifieke geval alleen borgtochtprovisie te betalen over het extra bedrag ten opzichte van het restant van de huidige NHG-lening.

Let op! Als de huidige looptijd wijzigt of de klant leent meer voor kwaliteitsverbetering dan valt de nieuwe hypotheek onder de NHG-normen van het jaar waarin het hypotheekaanbod wordt uitgebracht.

7.1 Het proces

Als een klant een NHG-hypothek heeft, dan kan de klant deze hypotheek oversluiten naar een andere geldverstrekker. De hypotheeklening en de waarde van de woning mogen hoger zijn dan de huidige kostengrens.

Wenst een klant hier gebruik van te maken? Dan verstrekken wij als maximale hypotheek het totaal van:

- De restschuld van de oude hypotheek, minus een in een verpande polis of spaarrekening opgebouwde waarde
- Een eventuele vergoeding voor vervroegd aflossen
- Kosten van een taxatie en/of bouwkundig rapport
- Notariskosten
- Advieskosten

Door het meefinancieren van diverse financieringskosten, kan de totale nieuwe hypotheek hoger uitvallen dan de restschuld of zelfs de oorspronkelijke hoofdsom van de oude hypotheek. De looptijd van de nieuwe lening mag maximaal de restant looptijd van de oude lening bedragen. Dit geldt ook voor het deel dat extra wordt geleend voor bijvoorbeeld notariskosten. Hierbij is ons uitgangspunt dat een lening met NHG nooit meer dan 30 jaar kan duren.

Voorbeeld:

De oude hypotheek is gesloten op 1 december 2011 met een looptijd van 30 jaar.

De nieuwe hypotheek wordt gesloten op 1 december 2021.

De oude hypotheek heeft 10 jaar gelopen, daarom mag de duur van de nieuwe hypotheek bij HollandWoont maximaal 20 jaar zijn.

7.2 Overige aandachtspunten

- De maximale, nieuwe aflossingsvrije hypotheek is 50% van de oude marktwaarde (op basis waarop de oude hypotheek is verstrekt).
- Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht, ook niet als deze bij de oude hypotheek wel verplicht was.



- HollandWoont voert een nieuwe verkorte inkomenstoets uit, gebaseerd op annuïtaire lasten. Hierbij wordt alleen gekeken naar het inkomen van de klant en naar de lasten van bij het BKR geregistreerde kredieten. Lasten uit bijvoorbeeld erfpacht, alimentatie of een DUO-lening worden buiten beschouwing gelaten. De inkomenstoets moet positief zijn.
- De klant mag geen eigenaar zijn van andere woningen.
- HollandWoont voert een BKR-toets uit (zie hoofdstuk [BKR-toetsing](#)). Dit kan ertoe leiden dat kredieten terugbetaald moeten worden. Of dat een hypotheek niet kan worden verstrekt.
- Een hypotheek kan niet worden verstrekt als er sprake is van loonbeslag en/of looncessie.

7.3 Aan te leveren stukken

Vanuit het oude dossier van de oude hypotheek moet het volgende stuk aangeleverd worden:

- Hypotheekakte oorspronkelijke hypotheek en/of leningovereenkomst oorspronkelijke hypotheek.

Ook vragen wij de volgende nieuwe stukken op:

- Inkomensstukken
- Een recent saldobiljet van de oorspronkelijke hypotheek
- Het ondertekende rente- en hypotheekaanbod van de nieuwe hypotheek
- Kostenspecificatie nieuwe hypotheek (mag via HDN worden aangeleverd)
- Een kopie van een geldig identiteitsbewijs. Klanten met een niet-Nederlandse nationaliteit moeten daarnaast in bepaalde gevallen ook nog bijvoorbeeld een verblijfsvergunning aanleveren (zie ook hoofdstuk [Niet-Nederlandse nationaliteit](#))

In het rente- en hypotheekaanbod van de klant nemen we een tekst op waarin we aangeven dat we de nieuwe hypotheek verstrekt hebben op basis van een verkorte inkomenstoets. Ook nemen we in het rente- en hypotheekaanbod van de klant een tekst op waarin wij aangeven dat wij bij het verstrekken van de nieuwe hypotheek geen rekening hebben gehouden met de huidige waarde van de woning.

Is er sprake van het zuiver oversluiten van een Starterslening van SVn door een bestaande klant van HollandWoont, dan hoeven er conform de voorwaarden en normen van NHG geen inkomensstukken aangeleverd te worden.

8 BKR-toetsing

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een hypotheek vindt er altijd een toetsing plaats bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). In het kader van de privacywetgeving moet je de klant ervan op de hoogte te stellen dat er een BKR-toetsing zal worden uitgevoerd.

Uit deze toetsing blijken mogelijke financiële verplichtingen uit hoofde van aflopende kredieten, doorlopende kredieten en/of andere consumptieve kredieten. Het resultaat hiervan wordt meegenomen in de uiteindelijke beoordeling van de aanvraag.



Als een klant nu woont in en/of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, dan moet HollandWoont door tussenkomst van het BKR ook in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten opvragen. Dit is voor België de Nationale Bank België (NBB-toetsing), voor Duitsland Schufa (Schufa-toetsing), voor Oostenrijk bureau KSV (KSV-toetsing) en voor Italië bureau CRIF (CRIF-toetsing). Hiervoor zijn de meest recente adresgegevens van de klant in het land van herkomst benodigd.

8.1 Lasten uit financiële verplichtingen

Lasten die voortvloeien uit financiële verplichtingen (niet beperkt tot de geregistreerde kredieten bij het BKR) worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. Deze overige betalingsverplichtingen (niet zijnde fiscale lening(en)) worden als volgt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast voor de looptijd van de desbetreffende betalingsverplichtingen:

- Aflopend krediet. Er wordt rekening gehouden met de werkelijke last. Er is geen sprake van een drempelbedrag. De werkelijke last is het bedrag dat geregistreerd staat bij het BKR gedeeld door de looptijd in maanden.
- Overige verplichtingen: Er wordt op maandbasis voor 2% van het leningbedrag of kredietlimiet in mindering gebracht op de toegestane financieringslast voor de looptijd van de desbetreffende betalingsverplichtingen. Als blijkt uit de desbetreffende overeenkomst dat de werkelijke betalingsverplichting lager dan 2% op maandbasis is en deze tijdens de looptijd van de verplichting niet kan wijzigen mag rekening worden gehouden met de werkelijke betalingsverplichting. Als blijkt dat de werkelijke betalingsverplichting hoger is dan 2% op maandbasis wordt met deze hogere werkelijke last rekening gehouden.
- Als de financiële verplichting(en) uiterlijk voor de verstrekking van het hypotheekaanbod word(t) (en) afgelost uit eigen middelen en het contract wordt opgeheven, worden de bijbehorende lasten niet meegenomen in de toetsing.
- sprake is van een studielening. Dan bereken je de maandlast aan de hand van een wegingsfactor en de oorspronkelijke schuld. Bepaal de wegingsfactor aan de hand van de tabel hieronder. Is er een extra aflossing op het leningbedrag gedaan en is op basis hiervan een nieuwe maandannuïteit overeengekomen? En blijkt dit uit de correspondentie van DUO? Dan is het mogelijk om van de oorspronkelijke schuld vermindert met een extra aflossing uit te gaan.

Het voor dat jaar vastgestelde rentepercentage door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap	Wegingsfactor bij looptijd studielening van 15 jaar (in %)	Wegingsfactor bij looptijd studielening van 35 jaar (in %)
<1	0,65	0,35
1 - <1,5	0,70	0,40
1,5 - <2	0,75	0,45
2 - <2,5	0,80	0,50
2,5 - <3	0,85	0,55
3 - <3,5	0,85	0,60
3,5 - <4	0,90	0,65
4 - <4,5	0,95	0,70
4,5 - <5	1,00	0,75

- er sprake is van een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf en er zijn zakelijke financiële verplichtingen, dan mogen deze buiten beschouwing worden gelaten. Dit kan onder voorwaarde dat op basis van de jaarrapporten of de tenaamstelling van de desbetreffende verplichting(en) aantoonbaar sprake is van een zakelijke financiële verplichting;
- een ouder aan een kind een lening verstrekt voor de aankoop van de woning of het oversluiten van een bestaande lening. Dan mag rekening worden gehouden met de werkelijke bruto maandlast. Een vereiste hierbij is wel dat het gaat om een lening, waarvan de hypotheekrente volledig aftrekbaar is en waarbij er wordt voldaan aan de aflossingsverplichting. Het is toegestaan een tweede hypotheek op het onderpand ten behoeve van de ouders te vestigen. Als blijkt uit een schenkingsovereenkomst dat de rente en aflossing door de ouders wordt geschonken, dan worden deze lasten buiten beschouwing gelaten. Let op! Als de schenking meer bedraagt dan de toegestane vrijstelling, dan moet de ontvanger schenkingsbelasting betalen. De belastingdienst kan een periodieke schenking over een afgesproken aantal jaren als een schenking ineens aanmerken. Als het een lening betreft voor de restschuld van de verkoop van een woning dan mag onder voorwaarden rekening worden gehouden met de werkelijke netto maandlast. De lening moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - De restschuld moet zijn ontstaan na 28 oktober 2012 en voor 1 januari 2018.
 - De rente die wordt betaald voor de lening is aftrekbaar.
 - De looptijd van de lening is maximaal 15 jaar.
 - De lening moet minimaal annuïtair worden afgelost en er mag geen opnamemogelijkheid zijn.

De volgende documenten moeten worden aangeleverd:

- De notarisafrekening van destijds, waarop de restschuld is vermeld.
- De meest recente aangifte inkomstenbelasting, waarin is te zien dat de rente voor de lening aftrekbaar is.
- Het contract van de lening, waarop de hoofdsom, de looptijd en de maandlast zijn vermeld.

Naast een BKR-toetsing worden voor elke aanvraag ook de volgende toetsingen uitgevoerd:

- Een toets bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). De aanvraag wordt direct afgewezen als de klant is geregistreerd bij de SFH.
- Een Verificatie Informatie Systeem-toetsing (VIS-toetsing) bij het BKR. De aanvraag wordt direct afgewezen als het identiteitsdocument voorkomt in de database.



8.2 BKR-coderingen

HollandWoont kan geen hypotheek verstrekken als er uit de opgave van het BKR blijkt dat er sprake is van:

- een code 1 tot en met 5; of
- een nog lopende schuldregeling (SR, SK of SH); of
- een A-registratie.

Alle registraties die vallen onder het traject van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp) worden ook niet geaccepteerd.

Bij coderingen en registraties die voldoen aan onderstaande, vraagt HollandWoont om een plausibele verklaring. Deze verklaringen worden individueel bekeken.

A- of A1-registraties zijn geen belemmering voor het verstrekken van een hypotheek als:

- a. er op de opgave van het BKR een herstelcode (H) is vermeld;
- b. er op de opgave van het BKR de desbetreffende lening is afgelost;
- c. er een verklaring van de desbetreffende geldverstrekker de achterstanden zijn ingelopen of de lening is afgelost.
- d. b en c zijn niet van toepassing, als een hypothecaire geldlening is afgelost vanwege een restschuld op deze lening.

De codes 2 t/m 4 zijn geen belemmering voor de verstrekking van een hypotheek, als de betreffende codes uiterlijk op de datum van het hypotheekaanbod door verjaring zijn verdwenen uit het BKR.

De HY 2-, HY 3-, HYA-, HY A1-, HY A2- of HY A3-registraties met een praktisch laatste aflosdatum in het BKR, zijn geen belemmering voor het verstrekken van een hypotheek, als de klant schriftelijk kan aantonen dat deze registratie het gevolg is van een finale kwijting van de vordering door NHG, zonder afkoop- of betalingsregeling.

Ook een RN 3-registratie met een praktisch laatste aflosdatum (PLA) in het BKR is toegestaan, wanneer de registratiedatum van de bijzonderheidscode 3 en de PLA gelijk zijn en wanneer er sprake is van een afboeking tegen finale kwijting door NHG. De afboeking tegen finale kwijting door NHG moet schriftelijk worden aangetoond.

Naast registraties en coderingen kan een reden voor afwijzing ook zijn (ter beoordeling door HollandWoont):

- Een patroon dat kredieten regelmatig worden afgelost met grotere kredieten.
- Het aantal openstaande kredieten. Voor 1 klant geldt een maximum van 6 kredieten. Voor 2 klanten geldt een maximum van 10 kredieten. Alles daarboven is op voorlegbasis.



9 Eigen middelen of herkomst hiervan

Als de hypotheek kleiner is dan de benodigde financiering waardoor er eigen middelen nodig zijn, dan moet een klant aantonen over deze eigen middelen te beschikken. De klant hoeft niet de herkomst ervan aan te tonen.

Onder eigen middelen verstaan wij bijvoorbeeld geld dat op een spaar- of betaalrekening staat of geld dat op een beleggersrekening staat. Dit geld moet vrij opneembaar zijn. Cryptomunten zien wij vanwege de volatiliteit niet als eigen middelen.

Op het bewijs van eigen middelen moet de naam van een klant, de datum, het rekeningnummer en het saldo duidelijk zichtbaar zijn. Als er sprake is van een schenking/gift of lening moet op het document duidelijk zichtbaar zijn dat het een schenking of lening betreft. Het document mag op het moment van het hypotheekaanbod maximaal drie maanden oud zijn.

Aantonen (herkomst) eigen middelen voor bestaande klanten die buiten NHG lenen

De eigen middelen inclusief de herkomst moeten aangetoond worden als het totaal bedrag aan eigen middelen hoger of gelijk is aan € 15.000.

De herkomst van de benodigde eigen middelen kan, afhankelijk van de situatie, op de volgende manieren worden aangetoond:

- **Schenking:** Als er sprake is van een schenking moet een schenkingsovereenkomst aangeleverd worden, zonder de legitimatiebewijzen van de schenker(s);
- **Lening:** Als er sprake is van een lening, moet de leningsovereenkomst aangeleverd worden, zonder de legitimatiebewijzen van de leninggever(s). De lasten van deze lening worden als financiële verplichting in mindering gebracht op de maximale financieringslast, tenzij er door middel van een schenkingsovereenkomst wordt aangetoond dat de lasten voor deze lening worden terug geschonken door de leninggever(s). Zie ook hoofdstuk 3.1 'Lasten uit financiële verplichtingen';
- **Spaargeld:** Het spaargedrag van de klanten moet aannemelijk worden gemaakt. Dit kan bijvoorbeeld door rekeningafschriften van de spaarrekeningen waaruit duidelijk blijkt wat de hoogte van het bedrag is, wanneer dit is overgemaakt en van wie het afkomstig is.

HollandWoont kan nadere vragen stellen over de herkomst van de eigen middelen.



9.1 Schenking

Als er sprake is van een schenking en het bedrag staat al op de rekening van de klant onder de noemer 'schenking ten behoeve van de eigen woning', dan is het bankafschrift voldoende om aan te tonen dat er een schenking heeft plaatsgevonden.

Als de schenking bij passeren wordt overgemaakt naar de klant, dan moet er een schenkingsovereenkomst aangeleverd worden.

Het is niet toegestaan een identiteitsbewijs op te sturen van de schenker(s) vanwege de privacywetgeving.

10 Overbruggingshypotheek

10.1 Overbruggingshypotheek bij niet-verkocht onderpand

Een overbruggingshypotheek mag worden verstrekt als het onderpand op datum van het afgeven van finaal akkoord nog niet is verkocht. Is de woning wel verkocht en zijn er ontbindende voorwaarden? Dan hoeven deze niet verlopen te zijn.

Maximale overbruggingshypotheek bij niet-verkocht onderpand	
90% van de te verwachten verkoopprijs	€
-/- huidige hypotheek	€
Maximale overbruggingshypotheek	€

Eventuele waarde van een verpande spaarverzekering of –rekening kan worden opgeteld bij het maximaal te verstrekken overbruggingskrediet. De geldverstrekker moet dan van de huidige lening verklaren dat de waarde van de verpande spaarverzekering of - rekening (uiterlijk) op de datum van de aflossing van de huidige lening in mindering wordt gebracht op deze lening.

De verwachte verkooptermijn mag niet langer zijn dan 12 maanden ten opzichte van de vermoedelijke passeerdatum van de nieuwe hypotheek. De vermoedelijke passeerdatum is de overdrachtsdatum zoals deze wordt genoemd in de koopakte van de door ons te financieren woning.

Voor het aantonen van de verwachte verkoopprijs en de verwachte verkooptermijn moet in ieder geval één van de volgende documenten worden overlegd:

- Verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst en de verwachte verkooptermijn.
- Taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd).
- Calcasa Desktop Taxatie (zie hoofdstuk 13.1 voor de voorwaarden).

Voor het aantonen van de 'huidige hypotheek' moet er een jaaroverzicht van de geldverstrekker worden aangeleverd van maximaal 1 jaar oud.



10.2 Overbruggingshypotheek bij verkocht onderpand

Een overbruggingshypotheek mag worden verstrekt als het onderpand op datum van het afgeven van finaal akkoord is verkocht. Zijn er ontbindende voorwaarden? Dan moeten ze verlopen zijn. De overdracht van het te verkopen onderpand moet binnen 24 maanden vanaf de passeerdatum plaatsvinden.

Maximale overbruggingshypotheek bij verkocht onderpand

Verkoopprijs	€
-/- Huidige hypotheek	€
-/- 2% van de verkoopprijs	€
Maximale overbruggingshypotheek	_____
	€

Eventuele waarde van een verpande spaarverzekering of –rekening kan worden opgeteld bij het maximaal te verstrekken overbruggingskrediet. De geldverstrekker moet dan van de huidige lening verklaren dat de waarde van de verpande spaarverzekering of - rekening (uiterlijk) op de datum van de aflossing van de huidige lening in mindering wordt gebracht op deze lening.

Voor het aantonen van de 'huidige hypotheek' moet er een jaaroverzicht van de geldverstrekker worden aangeleverd van maximaal 1 jaar oud.

10.3 Minimale overbruggingshypotheek

Het minimale bedrag is € 2.500,-.

10.4 Bestemming gelden overbruggingshypotheek

Een overbruggingshypotheek kan uitsluitend worden verstrekt voor:

- het financieren van het verschil tussen de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning en de hypotheek; of
- het aflossen van kredieten (alleen toegestaan als dit noodzakelijk is voor het verkrijgen van de hypotheek).

10.5 Rente

De rente voor een overbruggingshypotheek is een twee-jaars rente.

10.6 Inkomenstoets

Er moet voor de looptijd van de overbruggingshypotheek worden aangetoond dat de lasten van de overbruggingshypotheek plus de lasten van de huidige hypotheek kunnen worden betaald. Met de looptijd bedoelen we de periode van de te verwachten verkooptermijn of tot de overdrachtsdatum van de huidige woning. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen of voldoende inkomen om de dubbele lasten te dragen.

Wanneer een woning nog niet verkocht is en er wordt een taxatierapport aangeleverd, dan wordt de looptijd gelijkgesteld aan de gemiddelde verkooptermijn op de waardepeildatum van het soortgelijke



woningtype en in de (directe) omgeving van de te verkopen woning conform het taxatierapport (de courantheid mag maximaal 12 maanden zijn).

In het geval van een verklaring van de verkopende makelaar gaan we uit van de door de verkopende makelaar genoemde verwachte verkooptermijn.

In het geval van een Calcasa Desktop Taxatie hanteren we een verkooptermijn van 12 maanden.

10.7 Looptijd van de overbruggingshypotheek

De looptijd is maximaal 24 maanden.

- De klant ontvangt 3 maanden voor het verlopen van de overbruggingstermijn een schriftelijk mededeling over het verlopen van de overbruggingstermijn.
- De klant ontvangt 2 maanden voor het verlopen van de overbruggingstermijn een rappelbrief. Hierin wordt de mogelijkheid tot verlenging en een overzicht van de aan te leveren documenten opgenomen, inclusief een reëel verkoopplan. HollandWoont beoordeelt het verlengingsverzoek.
- Bij geen reactie ontvangt de klant 1 maand voor verlopen van de overbruggingstermijn nogmaals een rappelbrief.
- Bij een eventuele verlenging van de overbruggingshypotheek zal de rente opnieuw bepaald worden.

10.8 Hypothecaire inschrijving overbrugging

De nieuwe hypotheek inclusief overbrugging wordt opgenomen als eerste inschrijving op het aan te kopen onderpand en als een eerste of volgende hypothecaire inschrijving op het te verkopen onderpand. Alle eigenaren van het te verkopen onderpand moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar.

Voorbeeld:

Hoofdsom hypotheeklening: € 100.000,-

Hoofdsom overbruggingshypotheek: € 25.000,-

De totale zekerheidsstelling van € 125.000,- is een eerste hypothecaire inschrijving op het nieuw aan te kopen pand en een eerste of volgende hypothecaire inschrijving op het te verkopen onderpand.

10.9 Overbruggingshypotheek op onderpand in bezit van klant en ex-partner

Dit is toegestaan. De notaris moet ten tijde van passeren zorg dragen voor het feit dat de ex-partner van de klant, hypotheekgever van de overbruggingshypotheek wordt.

10.10 Kosten van de overbruggingshypotheek

De kosten van een overbruggingshypotheek zijn € 250,-.





10.11 Overbruggingshypotheek op 2 onderpanden

Het is mogelijk om met 1 aanvraag 2 overbruggingshypotheeken op 2 verschillende onderpanden te verstrekken.



11 Doorstromers

11.1 Algemeen

Op het moment van aanvragen en uitbrengen van het hypotheekaanbod is het toegestaan om één woning in bezit te hebben. Voorwaarde is dat deze woning in de verkoop staat of er moet een opdracht tot verkoop in het bezit zijn van HollandWoont. De huidige woning mag alleen in eigendom zijn van de klant(en). Als blijkt dat een ex-partner mede-eigenaar is van de huidige woning, dan geldt ook hetgeen vermeld onder 'Relatiebeëindiging'.

De lasten van mogelijke hypothecaire leningen op deze onderpanden worden, afhankelijk van de situatie, getoetst zoals onderstaand beschreven.

Als de klant een onderhands verhoging of tweede hypotheek aanvraagt, dan moet de oude woning die verkocht zou worden al verkocht zijn.

11.2 Woning is verkocht

De klant moet aantonen dat hij/zij gedurende de periode dat de huidige woning nog in het bezit is, tot aan het passeren van de getekende verkoopakte, de dubbele lasten kan betalen. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. Daarnaast is een bewijs nodig van een eventuele restantschuld van de lopende hypotheek en de lasten die hieruit voortkomen.

11.3 Woning staat te koop

Als er **geen voorlopig koopcontract** aanwezig is, dan moet de klant aantonen over voldoende financiële reserves te beschikken om tijdelijk de lasten van beide hypotheeken te dragen gedurende de verwachte verkooptermijn. De verwachte verkooptermijn wordt opgesteld door de verkopend makelaar en mag maximaal 12 maanden zijn.

Als de **woning nog niet verkocht** is, dan moet naast een bewijs van de restantschuld van de lopende hypotheek en de lasten die hieruit voortkomen, ook een verklaring van de verkopende makelaar worden overlegd die de verwachte verkoopopbrengst en de verwachte verkooptermijn vermeldt.

In het geval dat de klant een **nieuwbouwwoning** heeft gekocht die nog niet is opgeleverd en de huidige woning nog niet in de verkoop staat, dan moet de klant aantonen dat hij/zij gedurende 12 maanden de lasten van beide hypotheeken kan betalen. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. In ieder geval moet een verklaring van de verkopende makelaar worden overlegd die de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs vermeldt. Daarnaast is een bewijs nodig van de restantschuld van de lopende hypotheeklening en de lasten die hieruit voortkomen. Ook kan er een taxatierapport (hoeft niet gevalideerd te zijn), een Calcasa Desktop Taxatie (zie hoofdstuk 13.1 voor de voorwaarden) of een WOZ-beschikking worden aangeleverd waaruit de waarde van de te verkopen woning blijkt.



11.4 Relatiebeëindiging

Er kan sprake zijn van een huidige woning, waarbij er een ex-partner mede-eigenaar is en de klant of één van de klanten nog hoofdelijk aansprakelijk is voor de bestaande hypotheek. In die situatie moet er vóór het uitbrengen van het hypotheekaanbod door de geldverstrekker van de huidige woning schriftelijk akkoord zijn gegeven voor ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid voor de bestaande hypotheek van de klant.

Er kan ook sprake zijn van een huidige woning die verkocht is (de overdracht mag later plaatsvinden). Eventuele ontbindende voorwaarden moeten verlopen zijn. De klanten moeten aantonen dat zij gedurende de periode dat de huidige woning nog niet is gepasseerd de volledige dubbele lasten kunnen betalen. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. Daarnaast is een bewijs nodig van de restantschuld van de lopende hypotheeklening en de lasten die hieruit voortkomen.

11.5 Onderwaarde

Als er sprake is van een (te verwachten) onderwaarde, dan moet de klant aantonen dat dit verkoopverlies kan worden opgevangen met eigen middelen.

11.6 Kadaster

Of er sprake is van een huidige woning, wordt geverifieerd aan de hand van een controle bij het Kadaster. Deze wordt na ontvangst van het geaccepteerde renteaanbod en de ontvangst van het identiteitsbewijs/de identiteitsbewijzen uitgevoerd.



12 Meeneemregeling

Een meeneemregeling is mogelijk, maar alléén als er de afgelopen 6 maanden geen achterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest. Er kan ook geleend worden buiten de kostengrenzen van NHG tot maximaal € 500.000,-.

- Wil de klant de hypotheek meenemen naar een nieuwe woning? De klant moet ons dan een bericht sturen, minimaal 30 dagen voordat de oude hypotheek wordt terugbetaald. De klant heeft dan 6 maanden de tijd om de hypotheekakte van de hypotheek voor de nieuwe woning te tekenen. Daarna kan er geen gebruik meer worden gemaakt van de meeneemregeling.
- De hypotheek kan alleen meegenomen worden naar de nieuwe woning als de klant voldoet aan de voorwaarden die dan gelden. Op het moment dat de klant de hypotheek wil meenemen naar de nieuwe woning, mogen wij de voorwaarden van de hypotheek veranderen.
- Maakt de klant gebruik van de meeneemregeling? En blijft de risicoklasse hetzelfde? Dan betaalt de klant dezelfde rente voor het oorspronkelijke bedrag van de hypotheek. De rente blijft tot dezelfde datum vaststaan.
- Maakt de klant gebruik van de meeneemregeling? En verandert de risicoklasse? Dan kan de rente ook veranderen. Of dit zo is, lees de klant terug in het hypotheekaanbod.
- De klant mag de resterende looptijd van de hypotheek waar hij/zij de rente voor meeneemt niet verlengen.
- De klant neemt de hypotheek mee voor het op dat moment uitstaande bedrag. Wil de klant boven op het uitstaande bedrag een hogere hypotheek, dan geldt voor die verhoging dat we pas op dat moment kunnen beoordelen of we de hogere hypotheek wel of niet kunnen geven. Het is mogelijk dat we geen hogere hypotheek geven, als we daarvoor onvoldoende financiering beschikbaar hebben. De hogere hypotheek kan de klant alleen afsluiten als een annuïteiten- of een lineaire hypotheek.
- Is de nieuwe hypotheek gestart, maar is de oude hypotheek nog niet terugbetaald? Dan gaat de klant vanaf het moment dat de nieuwe hypotheek start een andere rente betalen over de oude hypotheeklening. Dit is een rente die hoort bij een rentevastperiode van 1 jaar.
- De oude woning moet binnen 2 jaar na de start van de nieuwe hypotheeklening verkocht zijn. De klant moet de oude hypotheeklening ook binnen deze periode hebben terugbetaald. Lukt dit niet? Dan moeten we met de klant in onderling overleg afspreken hoe de oude hypotheek alsnog terugbetaald kan worden. We hebben het recht om de hypotheek op te eisen als we geen oplossing vinden om de oude hypotheek binnen de genoemde periode terug te betalen.
- Bij relatiebeëindiging kan slechts één schuldenaar gebruik maken van de meeneemregeling.



13 Marktwaaarde

13.1 Marktwaaarde bestaande bouw

Bij bestaande bouw wordt als marktwaaarde de taxatiewaaarde (vrij van huur en gebruik) aangehouden.

Bij bestaande bouw waarbij er sprake is van een verbouwing wordt de marktwaaarde (vrij van huur en gebruik) na verbouwing volgens het taxatierapport aangehouden.

Een Calcasa Desktop Taxatie is ook toegestaan. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- De maximale verstrekking bedraagt 90% van de marktwaaarde
- Het Confidence Level / betrouwbaarheidsniveau bedraagt minimaal 5
- Alleen te gebruiken bij bestaande bouw
- Het bedrag dat nodig is voor een eventuele verbouwing, zal in een bouwdepot worden geplaatst
- Niet te gebruiken bij een woning die op een veiling is gekocht
- Niet te gebruiken bij erfpacht

13.2 Nieuwbouw

Bij HollandWoont is het mogelijk om nieuwbouw te financieren. We maken hierbij onderscheid tussen projectbouw, bouw in eigen beheer en zelfbouw. Zelfbouw is alleen mogelijk bij HollandWoont in combinatie met een aannemer. Onder projectbouw en bouw in eigen beheer verstaan we het volgende:

- **Projectbouw:** de grond en de woning worden gekocht van een aannemer. Er wordt in project gebouwd.
- **Bouw in eigen beheer:** de klant koopt de grond van de gemeente of een andere partij en bouwt de woning met een zelfgekozen aannemer. Er wordt niet gebouwd in project.

De marktwaaarde is gelijk aan de koop-/aannemingssom of de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/aannemingssom) vermeerderd met:

- a. de kosten van de grond;
- b. de kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen;
- c. de bouwrente;
- d. het renteverlies tijdens de bouwperiode;
- e. de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
- f. de kosten van de bouw;

verminderd met de kosten van minderwerk.

In geval van projectbouw, bouw in eigen beheer en zelfbouw geldt het volgende:

- Voor de nieuwbouwwoning moet een waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op garantiewoning.nl.



- In de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst moet de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend zijn opgenomen.
- Als de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie (zijnde een toegelaten instelling conform de Woningwet) is, kan in plaats van het waarborgcertificaat worden volstaan met een afbouwgarantie van de woningcorporatie, mits de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Is er in de koop-/aannemingsovereenkomst een clause opgenomen waaruit blijkt dat de koop-/aanneemsom tijdens de bouw hoger uit kan vallen door bijvoorbeeld stijgende materiaal- of personeelskosten? Dan hanteren wij het volgende beleid:

- Uit de clause blijkt een duidelijk maximum aan kostenverhoging (bijvoorbeeld 5% of 10%). Deze situatie is acceptabel. De adviseur moet een inkomenstoetsing aanleveren waaruit blijkt dat een eventuele verhoging van de hypotheek i.v.m. de kostenverhoging passend is volgens de regels van deze acceptatiegids. Ook kan er een bewijs van eigen middelen worden aangeleverd waaruit blijkt dat de klant de kostenverhoging zelf kan betalen.
- Uit de clause blijkt geen duidelijk maximum aan kostenverhoging.
Deze situatie is niet acceptabel. Er kan geen hypotheek worden verstrekt door HollandWoont.

Let op het volgende: Als de klant tijdens de bouwperiode de hypotheek wil of moet verhogen in verband met gestegen bouwkosten dan kan dat zolang er sprake is van een actief bouwdepot alleen onder de volgende voorwaarden:

- De verhoging moet via een vervolghypotheek verstrekt worden, ook als er nog ruimte is binnen de bestaande inschrijving.
- Er moet een adres bekend zijn van het onderpand. Verstrekken op basis van bouwkaal is niet mogelijk.

14 Bouwdepot

Als bij het passeren van de hypotheekakte het onderpand nog (deels) gebouwd of verbouwd moet worden, houdt HollandWoont de nog niet opgenomen leningdeel in bouwdepot. De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen gewogen gemiddelde hypotheekrente.

Bij een bouwdepot in geval van nieuwbouw is de maximale duur van het bouwdepot 24 maanden. Bij een bouwdepot voor verbouw is de maximale looptijd 9 maanden. Zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bouw kan de looptijd worden verlengd met 6 maanden. Er wordt dan echter geen rentevergoeding meer gegeven over het uitstaande saldo.

Uitbetaling van het bouwdepot

Uitbetaling van het bouwdepot gebeurt naar aanleiding van de bouwnota's/facturen. Als de klant deze niet kan aanleveren, dan kan de uitbetaling van het bouwdepot niet plaatsvinden. Na passeren van de hypotheekakte ontvangt de klant een instructie met betrekking tot de uitbetaling van het bouwdepot.



Facturen

De datum op de factuur moet altijd ná de datum van het ontvangen renteaanbod liggen. Een rekening van een bedrijf moet de volgende gegevens bevatten:

- Bedrijfsnaam
- Adres
- Plaatsnaam
- Bankrekeningnummer en Kamer van Koophandel-nummer

Verder moet de factuur een specificatie bevatten van de aangeschafte artikelen of geleverde werkzaamheden. Deze specificatie is nodig om te kunnen bepalen of er sprake is van waardevermeerderende werkzaamheden. Waardevermeerdering betekent 'onlosmakelijk aan de woning verbonden'. Keukenapparatuur en kasten kunnen bijvoorbeeld alleen worden betaald als de factuur vermeldt dat het 'inbouw' betreft.

Op basis van een bestelbon/offerte wordt er niet uitbetaald. Tenzij er sprake is van een bestelbon van IKEA met waarde vermeerderende artikelen.

Er kan alleen betaald worden aan Nederlandse bankrekeningnummers.

Kassabon

Op een kassabon moet de naam en het adres van het bedrijf staan. Een pinbon zonder kassabon is niet voldoende.

Particuliere aankoop

Goederen die via een particulier zijn aangekocht (via bijvoorbeeld Marktplaats) kunnen vanuit het bouwdepot worden vergoed. Dit kan tot een totaalbedrag van maximaal € 2.500,- per hypotheeklening. De klant moet een kopie van de online-advertentie sturen. Ook moet er een nota van de verkoper aangeleverd worden. Op de nota moeten de namen van de koper en verkoper, de prijs en de beschrijving van de aankoop vermeld staan. Bovendien moet er een kopie van een bankafschrift worden meegestuurd waaruit blijkt dat er een betaaltransactie heeft plaatsgevonden van koper naar verkoper. Contante betalingen van koper naar verkoper komen dus niet in aanmerking voor een vergoeding vanuit het bouwdepot.

Gereedschap

Gereedschap dat is gehuurd voor de verbouwing kan worden gedeclareerd tot een maximaal bedrag van € 1.500,-.

Verder is belangrijk:

- Als een klant een lopende achterstand heeft, dan kan er geen betaling vanuit het bouwdepot plaatsvinden.
- Alleen rekeningen of kopieën daarvan die zijn opgesteld in het Nederlands, Engels of Duits worden behandeld.
- Als er meerdere klanten zijn, is ieder van hen bevoegd HollandWoont om betaling uit het bouwdepot te verzoeken. Een handtekening of paraaf op de bijgevoegde factuur/nota is van een van de klanten benodigd.



- Voordat er een uitbetaling uit een bouwdepot kan worden gedaan, moet een klant eerst de overeengekomen eigen middelen hebben besteed.

Rubriekwijziging bouwdepot bestaande bouw

In het taxatierapport wordt vastgelegd welke verbouwing(en) worden uitgevoerd. Op basis van deze verbouwing(en) wordt de marktwaarde na verbouw door de taxateur vastgesteld en onderverdeeld in rubrieken.

Als de klant de bedragen in het bouwdepot op een andere manier over de rubrieken wil verdelen dan kan dit gevolgen hebben voor de marktwaarde na verbouwing. Daarom moet er bij zulke wijzigingen soms een aanvullende verklaring van dezelfde taxateur worden aangeleverd. De marktwaarde na verbouwing mag niet minder zijn dan de oorspronkelijk getaxeerde marktwaarde na verbouwing.

Deze aanvullende verklaring is nodig als de klant de rubrieken 'volume vergrotend' of 'kosten van direct noodzakelijk herstel (van achterstallig onderhoud)' wil wijzigen. Tenzij de klant kan aantonen dat de voorgenomen verbouwing is uitgevoerd en al 50% of meer van het bedrag in bouwdepot binnen die rubriek gedeclareerd is.

Wanneer er sprake is van een rubriek EBB of EBV dan kan de hoogte van deze rubriek niet worden verlaagd!

Welke rubrieken voor de klant van toepassing zijn en hoeveel er al per rubriek gedeclareerd is terug te zien in de Mijn HollandWoont portal.

Rubriekwijziging bouwdepot nieuwbouw

Een nieuwbouwwoning moet opgeleverd worden met een keuken en een badkamer. Als de klant deze rubrieken wil laten vervallen kan dit alleen als hij aantoont dat de keuken en/of badkamer uit eigen middelen is betaald. Alle overige rubrieken, op 'EBB' of 'EBV' na, mogen gewijzigd worden.

Wanneer sprake is van een rubriek 'Meegefinancierde rente', mag de klant het geld uit deze rubriek ook gebruiken voor een verbouwing.

Bouwdepot en een onderhandse opname

Er kan pas een onderhandse opname, waarbij er ook sprake is van een bouwdepot, worden aangevraagd op het moment dat het bestaande bouwdepot binnen dezelfde inschrijving is beëindigd. Er kan wel een tweede of volgende hypotheek met een bouwdepot worden aangevraagd.

15 Onderpanden

HollandWoont accepteert de volgende onderpanden:

- Appartementen
- Eengezinswoningen
- Maisonnette
- Twee-onder-een-kapwoningen
- Herenhuizen en Villa's
- Bungalows
- (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming





HOLLANDWOONT
HYPOTHEKEN

De aard en de ligging van het onderpand maken onderdeel uit van de totale beoordeling van de aanvraag.

Het onderpand moet:

- minimaal € 75.000,- marktwaarde hebben;
- uiterlijk op de datum van transport juridisch eigendom zijn van de klant;
- bestemd en geschikt zijn voor permanente bewoning door de klant;
- vrij zijn van huur;
- binnen Nederland liggen (uitgesloten zijn woningen gelegen in Curaçao, Aruba en Sint-Maarten en de bijzondere gemeenten Sint-Eustatius, Saba en Bonaire).

De courantheid mag maximaal 12 maanden zijn volgens de taxateur.

HollandWoont accepteert de volgende onderpanden **niet**:

- Bedrijfspanden
- Woon/winkelpanden
- Woningen gekocht op de veiling
- Vakantie- en recreatiewoningen
- Stacaravans en woonwagens
- Landelijke Eigendommen
- Onderpanden met agrarische bestemming
- Verhuurd onroerend goed
- Beleggingspanden
- Zakelijke objecten
- Coöperatieve flat exploitatieverenigingen
- Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein
- Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen
- Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning
- Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie
- Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen
- Woning die bedoeld is voor medische zorg of gezondheidszorg (zoals serviceflats)
- Woning waarbij sprake is van recht van opstal (nutsvoorzieningen uitgezonderd)
- Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening)
- Onderpand waarop het recht van vruchtgebruik rust of waarop het recht van vruchtgebruik wordt geplaatst
- Onderpand waarop een zakelijk recht van gebruik en bewoning rust
- Bloot eigendom
- Onderpanden in coöperatief eigendom
- Onderpanden in huurkoop
- Losse bouwkvavels

Als een klant het voornemen heeft om twee woningen samen te voegen, dan is dit mogelijk. Wel moeten de onderstaande stukken worden aangeleverd:

- De omgevingsvergunning waarin akkoord wordt gegeven voor de geplande samenvoeging.
- Toestemming van de VvE (indien er een VvE van toepassing is).
- Het verbouwplan waaruit duidelijk blijkt dat er van twee woningen één woning wordt gemaakt. De woning mag na de verbouwing niet geschikt zijn voor dubbele bewoning.



16 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Is er sprake van een appartementsrecht? En is de hypotheeklening niet meer dan 60% van de marktwaarde of heeft het appartement een bouwjaar van 2000 of hoger? Dan hoeft de VvE alleen ingeschreven te staan bij de Kamer van Koophandel en actief te zijn.

Bij appartementen met een bouwjaar van voor 2000 wordt de volgende aanvullende eis gesteld: Uit het taxatierapport blijkt dat het saldo in het algemeen reservefonds en de voor onderhoud bestemde fondsen voldoende is om het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) uit te voeren. Wordt er niet voldaan aan bovenstaande regels? Dan kan er een uitzondering worden gemaakt als het gebouw uit maximaal 3 appartementsrechten bestaat. De volgende eisen zijn dan van toepassing:

- De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- De bouwkundige toestand moet volgens het taxatierapport goed of redelijk zijn. Als de bouwkundige toestand matig of slecht is, dan moet er een bouwkundig rapport worden aangeleverd. De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud moeten in het bouwdepot worden geplaatst. Het bouwkundig rapport mag niet ouder zijn dan 12 maanden op de datum van het hypotheekaanbod.
- De collectieve opstalverzekering wordt aangeleverd. Als er geen collectieve opstalverzekering aanwezig is, dan mag ook een individuele opstalverzekering met een appartementenclausule worden aangeleverd.

Bovenstaande geldt niet als er sprake is van nieuwbouw. De oprichting van de VvE wordt vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Als de VvE nog in oprichting is in verband met een splitsing van een bestaand gebouw in appartementsrechten, dan moet er een conceptsplittingsakte worden aangeleverd, waaruit blijkt dat er een VvE wordt opgericht.

17 Energiebesparende voorzieningen en Energiebespaarbudget

Energiebesparende voorzieningen en een Energiebespaarbudget kunnen meegenomen worden ter bepaling van de maximale verstrekking op het onderpand en inkomen. Energiebesparende voorzieningen en een Energiebespaarbudget kunnen worden gecombineerd.

Energiebesparende voorzieningen

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan:

- Gevel-, dak-, vloer-, en/ of leidingisolatie
- Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen alleen in combinatie met hoog rendement beglazing
- Hoog rendement beglazing (HR++)
- Installatie voor warmteterugwinning doormiddel van een douchewarmteterugwinningssysteem



- Energiezuinige ventilatie, inclusief hoog-rendement-ventilatoren alleen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen
- Warmtepompen
- Zonnecellen

Energiebespaarbudget

Met het Energiebespaarbudget bedoelen we een budget voor het treffen van energiebesparende voorzieningen waarbij het op de datum van de offerte nog niet vast staat welke voorzieningen worden getroffen. De volgende regels zijn hierbij van toepassing:

- De maximale verstrekking met energiebesparende voorzieningen wordt bepaald aan de hand van het daadwerkelijke bedrag aan energiebesparende voorzieningen tot een maximum van 106% van de (berekende) marktwaarde na verbouwing. Voor de juiste rekenwijze verwijzen we je naar de website van NHG.
- Als er sprake is van kwaliteitsverbetering en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen aan de woning, moet de marktwaarde na verbouwing uit het taxatierapport blijken.
- Als er sprake is van een Energiebespaarbudget, dan geldt dat de hypotheek niet meer mag bedragen dan 106% van de waarde van de woning vóór uitvoering van de energiebesparende voorzieningen.
- Ten aanzien van energiebesparende voorzieningen en het Energiebespaarbudget geldt een depotverplichting voor het totale bedrag van de investering.
- De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen moeten blijken uit het taxatierapport en de daarin opgenomen specificatie van de verbouwkosten.
- De in de hypotheek als kwaliteitsverbetering of meerwerk opgenomen kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen en het Energiebespaarbudget, mogen tot een bedrag van maximaal € 9.000,- buiten beschouwing worden gelaten voor de berekening van de financieringslast.

17.1 Verhoging leencapaciteit bij een energieneutrale of NulopdeMeter woning

Een NulopdeMeter-woning is een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

- 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft; of
- 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
- 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

Bij NulopdeMeter en energieneutrale woningen moet het (gezamenlijke) toetsinkomen ook minimaal € 33.000,- zijn, als er een bedrag buiten beschouwing wordt gelaten voor de berekening van de financieringslast.

Verhoging leencapaciteit van € 15.000,- bij een energieneutrale woning

Een bedrag van € 15.000,- mag buiten beschouwing gelaten worden als er sprake is van een aankoop van een woning:



- met een energie-index; of
- met een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul; of
- zonder primair fossiel energieverbruik.

Er kan in deze gevallen tot maximaal 100% worden gefinancierd.

Om in aanmerking te komen voor de verhoging van de leencapaciteit moet bij nieuwbouwwoningen de energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt blijken uit de (bijlagen van de) koop-aanneemovereenkomst. Voor bestaande woningen moet dit aangetoond worden door middel van het taxatierapport.

Voor zowel bestaande- als nieuwbouw moet een Energie Prestatie Coëfficiënt-rapport (EPC) aangeleverd worden, voorafgaand aan het verstrekken van het hypotheekaanbod.



Verhoging leencapaciteit van € 25.000,- bij een NulopdeMeter woning

Als er sprake is van de financiering van een NulopdeMeter-woning, dan mag er € 25.000,- buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast.

Het (gezamenlijke) toetsinkomen moet minimaal € 33.000,- bedragen en er moet een energieprestatiegarantie zijn afgegeven voor een periode van ten minste 10 jaar.

Het garantiecertificaat moet worden verstrekt bij bestaande woningen voorafgaand aan het verstrekken van het hypotheekaanbod. Voor nieuwbouwwoningen geldt echter dat in de koop-aanneemovereenkomst opgenomen moet zijn dat het garantiecertificaat met de energieprestatiegarantie van 10 jaar onherroepelijk verstrekt zal worden na oplevering van de woning.

17.2 Verhoging leencapaciteit bij overige energiezuinige woningen

Een bedrag van € 9.000,- mag ook buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast, zonder dat er sprake is van het treffen van aanvullende energiebesparende voorzieningen. Dit is van toepassing als het gaat om een aankoop van een woning met:

- een geldig energielabel van ten minste (A++) afgegeven voor 1 januari 2015; of
- een energie-index of een energieprestatie coëfficiënt van ten hoogste 0,6 afgegeven voor 1 januari 2021; of
- een geldig energielabel van minimaal A+++, welk energielabel is afgegeven na 1 januari 2021.

Het (gezamenlijke) toetsinkomen moet minimaal € 33.000,- zijn, als er een bedrag buiten beschouwing wordt gelaten voor de berekening van de financieringslast.

Met welke marktwaarden moet je rekenen?

Wordt er alleen geïnvesteerd in energiebesparende voorzieningen, dan is de marktwaarde van de woning gelijk aan de marktwaarde voordat de investeringen werden gedaan. De maximale hypotheek is in dit geval 100% van de marktwaarde plus de gegeven kosten voor energiebesparende voorzieningen. Dit bedrag mag niet hoger zijn dan 106% van de marktwaarde na de investering.

Is er sprake van een combinatie van energiebesparende voorzieningen en een andere

kwaliteitsverbetering? De maximale hypotheek is dan 100% van de marktwaarde na verbouwing (exclusief waardevermeerdering door energiebesparende voorzieningen, inclusief waardevermeerdering door andere kwaliteitsverbetering) plus de kosten voor de energiebesparende voorzieningen. Dit bedrag mag niet hoger zijn dan 106% van de marktwaarde na verbouwing, inclusief waardevermeerdering door zowel de energiebesparende voorzieningen als andere kwaliteitsverbeteringen.

In de praktijk maakt de taxateur meestal geen onderscheid in waardevermeerdering als gevolg van energiebesparende voorzieningen of andere kwaliteitsverbetering. Een voorbeeld vind je hieronder.



Marktwaaarde voor verbouwing	€ 200.000
Kosten reguliere verbouwing	€ 12.000
Kosten energiebesparende voorzieningen	€ 8.000
Marktwaaarde na verbouwing (incl. energiebesparende voorzieningen en reguliere verbouwing)	€ 210.000
Marktwaaarde na reguliere verbouwing (exclusief energiebesparende voorzieningen)	onbekend
Maximaal toegestane hypotheeklening op basis van de waarde van de woning	€ 214.000

Toelichting:

De woningwaardestijging door reguliere verbouwing naar rato van kosten is:
 (kosten reguliere verbouwing / (kosten energiebesparende voorzieningen + kosten reguliere verbouwing)) x waardestijging woning =
 (€ 12.000 / (€ 8.000 + € 12.000)) x (€ 210.000 - € 200.000) = € 6.000

De marktwaaarde na de reguliere verbouwing (exclusief energiebesparende voorzieningen) is:
 marktwaaarde + woningwaardestijging door reguliere verbouwing = € 200.000 + € 6.000 = € 206.000

Toegepast betekent dit het volgende:

100% van € 206.000 =	€ 206.000
Kosten energiebesparende voorzieningen	€ 8.000 +
Maximale lening op basis van LTV*	€ 214.000

**Dit is minder dan het absolute maximum van 106% van de marktwaaarde na verbouwing (106% van € 210.000 is € 222.600)*

18 Koop- en leenconstructies

Koop- en leenconstructies die door NHG zijn goedgekeurd (zoals Koopgarant en Slimmer Kopen) zijn bij HollandWoont toegestaan. Ook kan een hypotheek van HollandWoont worden verstrekt in combinatie met een Starterslening van SVn. Al deze koop- en leenconstructies kunnen alleen in combinatie met NHG gesloten worden.

Verstrekker op basis van een Groninger akte is mogelijk conform de regels van NHG.

Voor bestaande klanten die buiten NHG op basis van een Groninger Akte willen lenen is dit mogelijk mits bij het passeren hypotheekakte de koper het juridisch en economisch eigendom heeft.

19 Erfpacht

Uit de erfpachtovereenkomst moet de (resterende) duur van het recht van erfpacht duidelijk zijn. Als de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992, dan mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd hypotheek, tenzij in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd.

Bij afkoop van de erfpachtcanonverplichtingen geldt dat het recht van erfpacht na afkoop van de erfpachtcanonverplichtingen gedurende de looptijd van de hypotheek niet kan eindigen door tijdsverloop of opzegging zonder een passende vergoeding voor de waarde van de opstal.



Wanneer er sprake is van erfpacht kan er geen gebruik worden gemaakt van een Calcasa Desktop Taxatie.

20 ABC- en ABBA-constructies

Er kan sprake zijn van een ABC-constructie (ook: ABBC) als het onderpand in de 6 maanden voor de aanvraagdatum of de datum van ondertekening van het koopcontract al een keer is verkocht.

Aanvragen waarbij er sprake is van een ABC-constructie worden individueel bekeken. Het kan zijn dat er voor de beoordeling aanvullende documenten worden opgevraagd. HollandWoont behoudt zich alsnog het recht voor de aanvraag af te wijzen.

Er is sprake van een ABBA-constructie (ook: ABA) als het onderpand eerder door de klant aan iemand is verkocht en weer door de klant wordt teruggekocht van deze persoon.

Deze constructies zijn niet toegestaan.

21 Schadeverzekeringen

De klant is vrij in de keuze van de (verplichte) opstalverzekering, op voorwaarde dat het gaat om een uitgebreide opstalverzekering, gesloten bij een verzekeringsmaatschappij die is ingeschreven in het register in het kader van de Wet op het financieel toezicht van [De Nederlandsche Bank](#).

