

20
21

VERSIE 2.0
Juli 2021

ACCEPTATIEKADER

Hypotruster Elan Hypotheek

Zelfverzekerd wonen



Tijdelijke maatregelen i.v.m. coronavirus

Wij staan als Nederlanders en zeker ook als branchegenoten voor een aantal uitdagingen. Daarom is fysiek contact op dit moment sterk beperkt om verspreiding te voorkomen. Dat brengt consequenties met zich mee, maar gezondheid staat bovenaan. Ook financiële gezondheid is daarnaast belangrijk.

Regels per april 2020

Overbruggingshypotheken blijven mogelijk, maar alleen wanneer de bestaande woning al is verkocht

- ▶ Voor alle aanvragen die wij voor 6 april 2020 ontvangen voor klanten die een nieuwe woning hebben gekocht en de oude woning nog niet hebben verkocht, hanteren wij de oude regeling en verstrekken wij wél een overbruggingshypotheek.
- ▶ Alle aanvragen die wij na 6 april 2020 ontvangen voor klanten die een nieuwe woning hebben gekocht, waarvan de bestaande woning nog niet onvoorwaardelijk verkocht is, verstrekken wij géén overbruggingshypotheek. Dit is een maatregel, die vooralsnog van toepassing blijft totdat de invloed van het coronavirus op de woningmarkt helder is.

Digitale handtekening

- ▶ Het hypotheekaanbod mag digitaal ondertekend worden en naar ons geüpload worden via de reguliere weg. Wij moeten de digitale handtekening kunnen vergelijken met de handtekening op de overige documentatie waaronder het legitimatiebewijs.
- ▶ Voor het renteaanbod geldt de aanvulling dat dit document tot nadere berichtgeving niet getekend hoeft te worden. U dient het ongetekende renteaanbod terug te sturen via HDN en dit zien wij als het akkoord van de klant. Wij gaan er vanuit dat de adviseur dit akkoord heeft afgestemd met de klant.

Advies en identificatie op afstand is mogelijk

- a) Adviseur ontvangt kleurenkopie identiteitsbewijzen.
- b) Adviseur controleert de tenaamstelling en adres met alle beschikbare documenten. Maar tenminste de controle van de tenaamstelling, het adres en de beschikbare kenmerken aan de hand van de loonstrook en werkgeversverklaring of pensioenoverzicht. Hier mogen geen afwijkingen in voorkomen.
- c) Adviseur controleert kopie identiteitsbewijzen met de klanten tijdens een videogesprek. Tijdens dit gesprek tonen de klanten de originele identiteitsbewijzen, waarvan de adviseur de kleurenkopie zoals bedoeld onder a) hierboven heeft ontvangen.
- d) Alleen als de adviseur zelf heeft vastgesteld dat de persoonlijke gegevens op de identiteitsbewijzen overeenkomen met dat van de klanten en dat de kleurenkopieën van de identiteitsbewijzen die eerder zijn ontvangen overeenkomen met het origineel, tekent de adviseur de kopieën identiteitsbewijzen voor "gecontroleerd op afstand en akkoord" voorzien van de eigen naam.

Voor de volledigheid merken wij op dat execution only niet mogelijk is. Identificatie op afstand wel.

Annuleringskosten

Wanneer tijdens deze crisis de koop van de woning ontbonden wordt, brengen wij geen annuleringskosten in rekening. Wij vragen u dan aan te tonen dat de koop is ontbonden door middel van een wederzijdse bevestiging tussen koper en verkoper dat de koop ontbonden is.

Wij blijven er de komende tijd alles aan doen om voor u een goed assortiment van producten en processen te hebben en realiseren ons dat deze situatie ook voor u en uw onderneming uitdagingen met zich mee brengt. Laten wij elkaar er daarom doorheen helpen als partners.

Team Hypotrust

Inhoudsopgave

1.	Maximale financiering	4
2.	Marktwaaarde	5
3.	Onderpand	5
	3.1. Energiebesparende voorzieningen en energie bespaar budget	6
	3.2. NulopdeMeter-woning	7
	3.3. Constructies "Kopen onder voorwaarden"	7
	3.4. Erfpacht	7
	3.5. Taxatierapport	7
4.	Geldnemer	8
5.	Inkomen	9
	5.1. Inkomensbestanddelen	9
	5.2. Dienstverband	11
6.	Financiële verplichtingen	12
7.	Toetsing	13
	7.1. Algemeen	13
	7.2. Rente	13
	7.3. Toetsingsmethode	13
	7.4. Beoordeling huidige hypothecaire schuld	14
	7.5. Geldigheidstermijnen van de garantieverklaring en offerte	15
	7.6. Verzekeringen	16
8.	Aflossingsvrij	16
9.	Overbruggingskrediet	16
10.	(Automatische) risicoklasse aanpassing	16

Met de komst van de Elan Plus Hypotheek is de Elan Hypotheek niet meer beschikbaar voor nieuwe klanten. Bestaande klanten kunnen wel een verhoging of tweede hypotheek aanvragen. Bestaande klanten met een Elan Hypotheek kunnen geen aanspraak maken op de voorwaarden van de Elan Plus Hypotheek.

Voordat finaal akkoord kan worden gegeven dient een aantal bescheiden te worden overlegd en beoordeeld. Deze bescheiden mogen digitaal worden aangeleverd en hoeven niet in kleur te worden aangeleverd. Mocht er twijfel zijn over een dossierstuk, behouden we ons het recht voor om dit stuk origineel op te vragen. De datum waarop een offerte wordt opgemaakt (het moment van de definitieve beoordeling) is leidend voor de geldigheid van documenten. Digitale handtekeningen worden geaccepteerd, tenzij er sprake is van een kopie van een identiteitsbewijs of een overeenkomst tussen Hypotrust en de geldnemer. Voorbeelden van dergelijke overeenkomsten zijn de garantieverklaring, de offerte en de hypotheekakte.

Ondanks dat dit een product is waar geen aanvragen met Nationale Hypotheek Garantie (hierna NHG) gesloten kunnen worden, zijn de product- en acceptatiecriteria van dit product grotendeels gebaseerd op de normen van NHG. De acceptatiecriteria op het moment van de definitieve beoordeling zijn leidend.

Advies verplicht

Voor het aanvragen van een Hypotrust Elan Hypotheek is het verplicht dat er een advies gegeven wordt door:

1. een medewerker van een advieskantoor dat een aanstelling heeft bij Hypotrust of
2. een medewerker van een advieskantoor dat is aangesloten bij een service provider met een aanstelling bij Hypotrust.

Waar moet u rekening mee houden als u een Hypotrust Elan Hypotheek adviseert met een aflossingsvrij gedeelte erin?

Als op basis van het advies een (deels) aflossingsvrije hypotheek wordt aangevraagd dient u als adviseur de klant op alle mogelijke gevolgen van een aflossingsvrije hypotheek te wijzen. Belangrijk is dat de betaalbaarheid tijdens de looptijd aannemelijk is en dat de risico's met betrekking tot de betaalbaarheid bij bijvoorbeeld pensionering of het eindigen van de renteaftrek duidelijk zijn voor de klant. Daarnaast moet de klant zich realiseren dat er geen vermogen opgebouwd wordt maar de hypotheek op de einddatum wel moeten aflossen uit bijvoorbeeld eigen middelen, herfinanciering of door verkoop van de woning.

Aandachtspunten

- ▶ De risicoklasse van de hypotheeklening kan op de einddatum van de rentevastperiode door het aanleveren van een taxatierapport aangepast worden. Dit kan niet tijdens de rentevastperiode
- ▶ Het is niet mogelijk om een vaste rente om te zetten naar een variabele rente
- ▶ De looptijd van de hypotheeklening kan niet verlengd worden. Op de afgesproken einddatum moet de gehele hypotheeklening afgelost worden
- ▶ Aanvragen voor nieuwbouw worden niet geaccepteerd.

De acceptatiecriteria op het moment van de definitieve beoordeling (de datum waarop een offerte wordt opgemaakt) zijn leidend. Deze datum waarop een offerte wordt opgemaakt (en dus het moment van de definitieve beoordeling) is ook leidend voor de geldigheid van documenten.

Opgevraagde stukken mogen digitaal worden aangeleverd. Ze hoeven niet in kleur te worden aangeleverd. Mocht er twijfel zijn over een dossierstuk, behouden we ons het recht voor om dit stuk origineel op te vragen. Digitale handtekeningen worden geaccepteerd, tenzij er sprake is van een kopie van een identiteitsbewijs of een overeenkomst tussen Hypotrust en de geldnemer. Voorbeelden van dergelijke overeenkomsten zijn de garantieverklaring, de offerte en de hypotheekakte.

1. Maximale financiering

- ▶ Voor een hoofdsom tot en met € 750.000,- geldt een maximale financiering op onderpanden van 100% van de marktwaarde uit taxatie. Indien sprake is van energiebesparende voorzieningen kan er onder voorwaarden uit worden gegaan van maximaal 106% van de marktwaarde uit taxatie*. Bij een hoofdsom van € 750.001,- tot en met € 1.000.000,- is de maximale verstrekking 90% van de marktwaarde uit taxatie (eventueel na verbouwing) van toepassing
- ▶ Indien meer dan 40% van het financieringslastpercentage-inkomen uit zelfstandig inkomen bestaat, is de maximale verstrekking 90% van de marktwaarde tot en met € 750.000,-. Vanaf € 750.001,- is de maximale verstrekking 85% van de marktwaarde. Hierbij is het financieringslastpercentage-inkomen het totale hoogste inkomen, verhoogd met de helft van het lagere inkomen
- ▶ Indien het zelfstandige inkomen minder dan 40% van het financieringslastpercentage-inkomen betreft, geldt tot en met een hoofdsom van € 750.000,- een maximale financiering op onderpanden van 100% van de marktwaarde uit taxatie. Indien sprake is van energiebesparende voorzieningen kan er onder voorwaarden uit worden gegaan van maximaal 106% van de marktwaarde uit taxatie*. Bij een hoofdsom van € 750.001,- tot en met € 1.000.000,- is de maximale verstrekking 90% van de marktwaarde uit taxatie (eventueel na verbouwing) van toepassing
- ▶ Op de einddatum van de hypotheek dient de lening te worden afgelost
- ▶ De maximale verhoogde inschrijving bedraagt € 60.000,-

* zie 3.1. Energiebesparende voorzieningen voor de voorwaarden.

2. Marktwaaarde

Definitie marktwaaarde

Om de marktwaaarde te bepalen, houden we de volgende definitie van de marktwaaarde aan:

- ▶ De marktwaaarde vrij van huur en gebruik (eventueel na verbouwing) blijktens het taxatierapport. Indien er sprake is van meerdere taxaties, zullen wij uitgaan van de laagste waarde

Marktwaaarde bij aankoop woning

Bestaande bouw

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

Bestaand verbouw

Bij bestaand verbouw wordt als marktwaaarde aangehouden: de marktwaaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing blijktens het taxatierapport.

Marktwaaarde bij oversluiting/verhoging

Bij oversluiting of verhoging van de hypotheek wordt de marktwaaarde bepaald aan de hand van een taxatierapport.

3. Onderpand

Het onderpand moet voldoen aan de volgende eisen:

- ▶ De marktwaaarde dient minimaal € 100.000,- te bedragen
- ▶ De courantheid bedraagt maximaal 12 maanden
- ▶ Het moet uiterlijk op de datum van transport eigendom zijn van de geldnemer
- ▶ Het moet bestemd en geschikt zijn voor permanente bewoning door de geldnemer
- ▶ Het moet vrij zijn van huur
- ▶ Het moet liggen binnen het Europese deel van Nederland

Acceptabele onderpanden:

- ▶ Appartementen
- ▶ Eengezinswoningen
- ▶ Maisonnette
- ▶ Twee-onder-een-kapwoningen
- ▶ Herenhuizen
- ▶ Villa's
- ▶ Bungalows
- ▶ (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming Vanzelfsprekend maken de aard en de ligging van het onderpand onderdeel uit van de totale beoordeling van de aanvraag. Het stuk land bij dit onderpand mag niet groter zijn dan 2 hectare
- ▶ Woonhuis met bedrijfsruimte, waarbij de bedrijfsruimte maximaal 25% van het totale oppervlak mag beslaan. Dit gebeurt op basis van individuele beoordeling. Woon/winkelpanden worden niet gefinancierd

Niet-acceptabele onderpanden:

- ▶ Bedrijfspanden
- ▶ Woon/Winkelpanden
- ▶ Vakantie- en recreatiewoningen
- ▶ Stacaravans en woonwagens
- ▶ Vliegtuigen
- ▶ Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen
- ▶ Landelijke eigendommen (categorie 'Agrarisch' volgens het Kadaster)
- ▶ Onderpanden met agrarische bestemming
- ▶ Verhuurd onroerend goed
- ▶ Beleggingspanden
- ▶ Zakelijke objecten
- ▶ Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening)
- ▶ Coöperatieve flat exploitatieverenigingen
- ▶ Panden of woningen op een industrieterrein
- ▶ Zelfbouw (in aanbouw)
- ▶ Nieuwbouw (in aanbouw)
- ▶ Huizen die op de veiling zijn aangekocht
- ▶ 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

Niet toegestaan:

- ▶ Een hypotheek te vestigen op een onderpand dat alleen economisch eigendom is van de geldnemer, dan wel waarvan eerst het economisch eigendom wordt overgedragen en later het juridisch eigendom
- ▶ Groninger Akte
- ▶ Een onderpand waarop het recht van vruchtgebruik rust, of waarop het recht van vruchtgebruik wordt geplaatst
- ▶ Een onderpand waarop een zakelijk recht van gebruik en bewoning rust
- ▶ Bloot eigendom
- ▶ Onderpanden in coöperatief eigendom
- ▶ Onderpanden in huurkoop

Vereniging van Eigenaren

De Financiering van een appartement is mogelijk indien er sprake is van een actieve VvE. Een VvE wordt als actief beschouwd als:

- ▶ De VvE staat ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel; én
- ▶ Uit het taxatierapport, artikel 2.b blijkt dat er een periodieke bijdrage aan de VvE wordt gedaan; én
- ▶ De taxateur aangeeft dat het saldo van het algemeen reservefonds en de voor onderhoud bestemde fondsen voldoende zijn in relatie tot het meerjaren onderhoudsplan; of
- ▶ Wanneer de taxateur aangeeft dat er geen MJOP is, wordt de VvE toch als actief beschouwd indien uit het taxatierapport blijkt dat het buitenonderhoud en de bouwkundige constructie minimaal voldoende zijn en er jaarlijks minimaal 0,5% van de herbouwwaarde wordt gereserveerd door de VvE voor onderhoud.

Heeft het appartement een bouwjaar van 2000 of later? Dan hoeft de VvE alleen ingeschreven en actief te zijn.

Aan bovenstaande regels is voor gebouwen bestaande uit 10 of meer appartementen geen uitzondering mogelijk. Als er niet wordt voldaan aan bovenstaande regels dan kan er uitzondering worden gemaakt als het gebouw uit maximaal 3 of 4 tot 10 appartementsrechten bestaat. De volgende regels zijn dan van toepassing:

- ▶ De vereniging van eigenaren moet zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel
- ▶ Het buitenonderhoud en de bouwkundige constructie (vraag I.2.a van het taxatierapport) moet goed of voldoende zijn. Als één van deze onderdelen slecht is dan moet er bouwkundig rapport worden aangeleverd. De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud moeten in bouwdepot worden geplaatst. Het bouwkundig rapport mag niet ouder zijn dan 12 maanden op de datum van de offerte.
- ▶ De collectieve opstalverzekering moet worden aangeleverd. Als er geen collectieve opstalverzekering aanwezig is, dan mag ook een individuele opstalverzekering met een appartementenclausule worden aangeleverd
- ▶ Deze aanvragen worden individueel beoordeeld door Hypotrust. Of de lening wordt verstrekt hangt onder andere af van het soort gebouw en de onderhoudstoestand en onderhoudsgevoeligheid van het onderpand. Ook wordt de inkomens en vermogenspositie van de aanvrager meegenomen in de beoordeling. Wij behouden ons alsnog het recht voor de aanvraag af te wijzen.
- ▶ Bestaat het gebouw uit 4 tot 10 appartementen mag de maximale verstrekking 50% marktwaaarde bedragen.

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

3.1. Energiebesparende voorzieningen en energie bespaar budget

Energiebesparende voorzieningen en een energie bespaar budget kunnen voor het daadwerkelijke bedrag (maximaal € 9.000) meegenomen worden ter bepaling van de maximale verstrekking op het onderpand en inkomen. Energiebesparende voorzieningen en een energie bespaar-budget kunnen worden gecombineerd.

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan (een combinatie van):

- ▶ 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 (tenminste HR++)
- ▶ Douche-warmteterugwinningssysteem
- ▶ Energiezuinig ventilatiesysteem, alleen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen
- ▶ Warmtepompen
- ▶ Zonnecellen

Een energiebespaarbudget is 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 conform NHG regels bepaald aan de hand van het daadwerkelijke bedrag aan energiebesparende voorzieningen tot een maximum van 106% van de (berekende) marktwaaarde na verbouwing.
- ▶ Als er sprake is van kwaliteitsverbetering en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen aan de woning, moet de marktwaaarde na verbouwing uit het taxatierapport te blijken
- ▶ Als er sprake is van een energie bespaar budget, geldt dat de lening 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 energie bespaar budget geldt een depotverplichting voor het totale bedrag van de investering
- ▶ De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen dienen te blijken uit het taxatierapport en de bijbehorende specificatie van de verbouwkosten

- ▶ De in de lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk begrepen kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen en het energie bespaar budget mogen tot een bedrag van maximaal € 9.000,- buiten beschouwing gelaten worden voor de berekening van de financieringslast
- ▶ Een bedrag van € 9.000 mag ook buiten beschouwing gelaten worden in de berekening van de financieringslast als het de aankoop betreft van een woning:
 1. waarvoor er een geldig energielabel van minimaal A++ is, welke energielabel is afgegeven voor 1 januari 2015; of
 2. waarvoor er een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt van maximaal 0,6 is afgegeven voor 1 januari 2021; of
 3. waarvoor er een geldig energielabel van minimaal A+++ is, welk energielabel is afgegeven na 1 januari 2021.
 Een bedrag van € 15.000,- mag buiten beschouwing gelaten worden wanneer er sprake is van de aankoop van een woning met een energie-index of een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul. Er kan in deze gevallen echter slechts tot maximaal 100% worden gefinancierd
- ▶ Het (gezamenlijke) toetsinkomen moet minimaal € 33.000,- bedragen wanneer er een bedrag buiten beschouwing wordt gelaten voor de berekening van de financieringslast

3.2. 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 gebruikers gebonden energie van ten minste:
 - 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft
 - 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft
 - 1.780 kWh indien het een appartement betreft
- ▶ Indien er sprake is van een aankoop van een NulopdeMeter-woning, mag er € 25.000,- buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast. In dat geval en er moet een energieprestatiegarantie zijn afgegeven voor een periode van ten minste 10 jaar
- ▶ Het (gezamenlijke) toetsinkomen moet minimaal € 33.000,- bedragen

3.3. Constructies "Kopen onder voorwaarden"

Er zijn geen koopconstructies mogelijk.

3.4. Erfpacht

- ▶ De looptijd van de lening mag in principe nooit langer zijn dan de duur van de erfpacht. Wanneer een erfpachtcontract in 1992 of later is afgesloten, kan onder voorwaarden van deze regel afgeweken worden. Blijkt uit de koopakte, de (concept)transportakte of het taxatierapport niet dat de duur van het recht van erfpacht langer is dan de looptijd van de lening, dan moet de vestigingsakte van het recht van erfpacht worden overgelegd. Indien de gemeente bereid is te verklaren dat de erfpacht aan het einde van de looptijd zal worden verlengd en onder welke voorwaarden, kan op basis van deze verklaring en voorwaarden tot verstrekking worden besloten.
- ▶ Er kan een lening worden verstrekt als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door:
 - De Staat der Nederlanden/provincies/gemeente en waterschappen

Uit de erfpachtovereenkomst moet blijken of er sprake is van een uitgifte voor een bepaalde termijn en of het gaat om een uitgifte en/of voorwaarden van voor 1992 of vanaf 1992. Daarnaast moet uit de erfpachtovereenkomst blijken wat de hoogte en duur van de canon is.

Bepaalde tijd voor 1992: Op uiterlijk de einddatum van het erfpachtrecht dient de gehele schuld te zijn ingelost. Er kan geen aflossingsvrije lening worden verstrekt.

Bepaalde tijd vanaf 1992: De resterende duur van het recht van erfpacht dient nog minimaal 10 jaar te bedragen. De looptijd van de lening mag langer zijn dan de duur van de erfpacht. Een aflossingsvrije lening is mogelijk.

Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht dan wordt dit in de beoordeling gelijk gesteld aan volledig eigendom.

3.5. Taxatierapport

Er moet te allen tijde een taxatierapport worden overlegd.

De voorwaarden van een taxatie zijn conform de normen van NHG. Indien er sprake is van meerdere taxaties, zullen wij uitgaan van de laagste waarde. Het taxatierapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden op de datum van de offerte.

De taxatiekosten zijn voor rekening van de geldnemer. In geval van een verbouwing van het onderpand moeten in het rapport zowel de marktwaardes voor als na verbouwing worden gemeld. Een aanvraag kan op grond van het taxatierapport worden afgewezen.

Bouwdepot

Wanneer bij het passeren van de hypotheekakte het onderpand nog (deels) moet worden gebouwd of verbouwd, worden de nog niet opgenomen gelden in het bouwdepot gehouden. Het maximale bouwdepot bij verbouw bedraagt 15% van de marktwaarde voor verbouw met een maximum van € 50.000,-.

De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen hypotheekrente. Bij een bouwdepot voor verbouw is de maximale looptijd negen maanden. Bij bestaande bouw kan de looptijd niet worden verlengd. Bij beëindiging van het bouwdepot zal de klant een brief ontvangen dat het bouwdepot ten einde komt en het restant zal worden ingelost op de hoofdsom.

Uitkering van de gelden gebeurt naar aanleiding van de bouwnota's. Wanneer deze niet kunnen worden overlegd, kan de aanvraag geen doorgang vinden.

Na passeren van de hypotheekakte ontvangt de klant een instructie met betrekking tot de uitbetaling van het bouwdepot. Indien Hypotrust een declaratie ontvangt van meer dan € 20.000,- die uitbetaald wordt aan de klant zelf zal er contact opgenomen worden met de eventuele aannemer. Hierbij wordt onder andere geverifieerd of de verbouwing al plaats heeft gevonden en of de rekening reeds door de klant betaald is aan de aannemer. Bij verbouwing wordt het benodigde bedrag uitbetaald aan de hand van bouwnota's. Wanneer deze niet kunnen worden overlegd, kan de aanvraag geen doorgang vinden.

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.

Rubriekwijziging bouwdepot

In het taxatierapport wordt vastgelegd welke verbouwing(en) er worden uitgevoerd. Op basis van deze verbouwing(en) wordt de marktwaarde na verbouwing door de taxateur vastgesteld. De verbouwing is 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 altijd een nieuw taxatierapport, door dezelfde taxateur, worden aangeleverd.

De marktwaarde na verbouwing mag niet minder zijn dan de oorspronkelijk getaxeerde marktwaarde ná verbouwing. Deze nieuwe taxatie is nodig als de klant de rubriek 'energiebesparende voorzieningen' of 'volume vergrotend' wil wijzigen. Wil de klant een andere rubriek wijzigen én is er al 50% of meer van het bedrag in bouwdepot binnen die rubriek gedeclareerd, dan is de nieuwe taxatie niet nodig. Voorbeeld: de badkamer wordt voor € 7.000,- verbouwd en er is al voor € 6.000,- gedeclareerd. Dan kan de klant voor de resterende € 1.000,- een declaratie doen voor een andere rubriek, zoals de keuken.

Welke rubrieken voor de klant van toepassing zijn en hoeveel er al per rubriek gedeclareerd is, is door de klant terug te zien in de digitale Mijn Hypotrust portal. Na passeren van de hypotheekakte ontvangt de klant een instructie met betrekking tot de uitbetaling van het bouwdepot.

Bouwkundig rapport

Bij aankoop van een bestaande woning dient een bouwkundig rapport te worden opgemaakt, indien uit het taxatierapport blijkt dat:

- ▶ de kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting meer bedragen dan 10% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik of
- ▶ nader bouwkundig onderzoek aanbeveling verdient

Als het verplicht is een bouwkundig rapport te overleggen dan moeten de kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud in bouwdepot worden geplaatst. Het bouwkundig rapport mag niet ouder zijn dan 12 maanden op de datum van de offerte.

ABC en ABBA constructies

ABC (ABBC)

Er is sprake van een ABC (ABBC) constructie als het onderpand in de 6 maanden voor de aanvraagdatum of de datum van ondertekening van het koopcontract minimaal één keer is verkocht. Aanvragen waarbij er sprake is van een ABC constructie worden individueel bekeken. Een ABC (ABBC) constructie brengt potentieel een hoger risico mee voor de geldverstrekker, om deze reden worden dit soort aanvragen op mogelijke fraude onderzocht (er worden mogelijk additionele documenten opgevraagd).

ABBA (ABA)

Er is sprake van een ABBA (ABA) constructie als het onderpand eerder door de aanvrager aan een derde is verkocht en weer door de aanvrager wordt teruggekocht van deze derde. Aanvragen waarbij er sprake is van een ABBA (ABA) constructie worden niet geaccepteerd door Hypotrust.

4. Geldnemer

Natuurlijk persoon

De geldnemer moet een natuurlijk persoon zijn, minimaal 18 jaar oud zijn en handelingsbekwaam (en derhalve niet onder curatele staan) en mag niet onder bewind staan. Daarnaast moet de geldnemer woonachtig zijn in Nederland op het moment van het opmaken van de offerte.

Alle eigenaren van de woning:

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

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

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

Getrouwd, geregistreerd, samenwonend

Als er sprake is van een huwelijk in algehele gemeenschap van goederen of van een geregistreerd partnerschap in algehele gemeenschap van goederen, dan worden de aanvrager en zijn/haar partner beide hoofdelijk aansprakelijk.

Is er sprake van ongehuwd samenwonen, gehuwd zijn buiten of in beperkte gemeenschap van goederen of van een geregistreerd partnerschap buiten of in beperkte gemeenschap van goederen? Dan kan na overleg met Hypotrust de hoofdelijke aansprakelijkheid van één van de partners vervallen, als de woning uitsluitend op naam van de geldnemer wordt gekocht. De partner dient een ontruimingsverklaring te tekenen als de hoofdelijke aansprakelijkheid van de partner niet gewenst is en de woning uitsluitend op naam van de geldnemer wordt gekocht. Een ontruimingsverklaring dient tevens te worden opgevraagd indien er andere inwonende personen zijn die niet hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de lening (niet zijnde de kinderen). Beide partners zijn in ieder geval hoofdelijk aansprakelijk als beide inkomens nodig zijn om de gewenste lening te verkrijgen. Hypotrust verstrekt de Elan Hypotheek niet aan aanvragers met een familieband. Er wordt geen lening verstrekt aan meer dan twee schuldenaren.

Identificatie

Iedere aanvrager dient een geldig identiteitsbewijs te overleggen waaruit de nationaliteit blijkt. Originele identiteitsbewijzen dienen door de adviseur te worden gecontroleerd en de kopie dient door de adviseur voor "origineel gezien" te zijn ondertekend. De hand-tekening mag niet digitaal zijn. De identiteitsbewijzen moeten door de adviseur worden aangeleverd. Een bedrijfsstempel of het af-drukken van de kopie van het geldige identiteitsbewijs op briefpapier van de adviseur is niet noodzakelijk.

Nederlandse nationaliteit

Aanvragers met de Nederlandse nationaliteit dienen een kopie van een geldig paspoort dan wel een kopie van een geldig Nederlandse of Europese identiteitskaart te overleggen.

Niet-Nederlandse nationaliteit

Ten aanzien van een aanvrager met een niet-Nederlandse nationaliteit gelden de onderstaande voorwaarden:

- ▶ Heeft de aanvrager de Zwitserse nationaliteit, de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie of de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (IJsland, Noorwegen of Liechtenstein) dan behoeft geen verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd te worden overlegd.
- ▶ Heeft de aanvrager een andere nationaliteit dan hierboven genoemd? De lening kan worden verstrekt als aangetoond wordt blijken een door de Immigratie en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat sprake is van:
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd
 - 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 Iedere aanvrager dient een geldig identiteitsbewijs te overleggen waaruit de nationaliteit blijkt. Als de aanvrager niet voldoet aan één van deze voorwaarden, dan kan zijn of haar inkomen niet worden meegenomen ten behoeve van de lening

5. Inkomen

Beoordeling op basis van een inkomensverklaring loondienst is mogelijk. Bij de beoordeling van de inkomensverklaring houden we de NHG normen aan. In het volgende artikel is beschreven hoe we het inkomen bepalen als gebruik gemaakt wordt van andere documenten om het inkomen aan te tonen. **Let op!** De Inkomensbepaling Loondienst is per 19 juli 2021 weer opengesteld door HDN voor gebruik, maar nog niet voor de Elan Hypotheek. Wanneer de Elan Hypotheek besluit om weer gebruik te maken van de Inkomensbepaling Loondienst zullen wij je hier over informeren.

5.1. Inkomensbestanddelen

- ▶ Het verstrekken van een lening is niet toegestaan wanneer er sprake is van:
 - loonbeslag of looncessie;
 - een werkgeversverklaring waarop is aangegeven dat het dienstverband binnenkort wordt beëindigd.
- ▶ Het is niet toegestaan een buitenlands inkomen met een andere valuta dan de Euro mee te nemen voor het bepalen van het toetsinkomen. Leidend hierin is dat de werkgeversverklaring en/of de salarisstroom in een andere valuta dan de Euro zijn opgemaakt
- ▶ Bij het bruto salaris wordt uitgegaan van het maandsalaris of het vierwekensalaris. Dit inkomen wordt gecontroleerd aan de hand van een werkgeversverklaring en een salarisstroom
- ▶ De 13e maand of eindejaarsuitkering dient vast te zijn en mag daarom niet resultaatafhankelijk zijn. Dit moet blijken uit de te overleggen werkgeversverklaring
- ▶ De vakantietoelage wordt volledig meegerekend. Indien het vakantiegeld uit vakantiebonnen of een tijdspaarfonds bestaat, kan 100% van de opgebouwde waarde van de vakantiebonnen of het tijdspaarfonds als vakantietoelage beschouwd worden. Voor het bedrag in het tijdspaarfonds geldt dat alleen het bedrag dat bedoeld is voor vakantietoelage meegenomen mag worden. Dit moet blijken uit een verklaring van de werkgever, arbeidsovereenkomst of uit de relevante CAO. Indien de geldnemer een ambtenaar is, dan is een voetnoot bij de vakantietoelage niet verplicht
- ▶ Overige inkomensbestanddelen (bijvoorbeeld inkomensbestanddelen uit een flexbudget of een cafetariasysteem) worden gezien als toetsinkomen, indien de werkgever kan verklaren dat het betreffende inkomensbestanddeel vast en bestendig is en indien uit documentatie van de werkgever (zoals een arbeidsovereenkomst of een aanvullende verklaring van de werkgever) blijkt dat het inkomensbestanddeel volledig als loon uitgekeerd kan worden.

Kan het inkomensbestanddeel voor slechts de helft als loon worden uitgekeerd, dan kan het inkomensbestanddeel ook maar voor de helft als toetsinkomen worden gezien

- ▶ Als er sprake is van meerdere dienstverbanden wordt het inkomen berekend op maximaal 48 uur. Als de aanvrager meer uren werkt in verschillende dienstverbanden wordt het inkomen als volgt berekend:
 - Het salaris waar de meeste uren contractueel zijn overeengekomen wordt 100% meegenomen
 - Het salaris waar minder uren contractueel zijn overeengekomen wordt voor het restant aantal uren meegenomen.
 Zijn de contractueel overeengekomen uren in de dienstverbanden gelijk wordt het inkomen op die gelijkwaardige verdeling berekend.
- ▶ Het bruto inkomen van aanvragers die recht hebben op de zogenaamde "30%-regeling" kan worden meegenomen als toetsinkomen, mits er wordt voldaan aan de regels in deze Acceptatie Handleiding. Overigens vindt er geen verhoging plaats van het reguliere bruto inkomen als compensatie voor de "30%-regeling". Met andere woorden, het fiscale voordeel (over 30% van het loon hoeft er geen loonbelasting te worden betaald) mag niet "bruto" worden gemaakt en bovenop het bruto jaar inkomen worden geteld

Conform NHG moeten alle bestanddelen van het inkomen op de werkgeversverklaring een voetnoot hebben. Zie voor verdere voorwaarden aangaande de inkomensbestanddelen de voorwaarden en normen van NHG.

Variabele inkomensbestanddelen

Variabele inkomensbestanddelen zoals overwerk, provisie en onregelmatigheidstoeslag kunnen onderdeel uitmaken van het toetsinkomen. Hiervoor wordt het gemiddelde bedrag van de afgelopen 12 maanden genomen. Alle bedragen van variabele inkomensbestanddelen moeten voorzien zijn van een voetnoot 4) te weten: 'Indien structureelsprake 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.'

Pensioen

Omdat de AOW leeftijd per geldnemer verschillend kan zijn, wordt er bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering, wanneer de klant binnen tien jaar na de datum van de offerte de van toepassing zijnde AOW-leeftijd bereikt. We gaan hierbij uit van het inkomen op pensioendatum zoals dat nu op basis van de stukken verwacht worden.

Als er sprake is van een uitgestelde lijfrente dan mag er op basis van de huidige waarde van de polis of rekening een offerte voor een direct ingaande lijfrenteverzekering of bankspaarrekening op pensioendatum worden aangeleverd. De vaste uitkering uit de lijfrente kan tot het toetsinkomen (pensioen inkomen) worden gerekend voor de periode die is vastgesteld. Voor het maken van de offerte, kan als fictieve ingangsdatum voor de direct ingaande lijfrente de eerste van de maand volgend op de maand van het uitbrengen van de offerte worden gebruikt. De klant mag "fictief" een leeftijd krijgen, zodat de klant de leeftijd krijgt op de einddatum van de uitgestelde lijfrente.

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

Indien er sprake is van een AOW-gat, kan het zijn dat een geldnemer in de toekomst tijdelijk zijn hypotheeklasten niet kan betalen. Sommige geldnemers gaan op 65-jarige leeftijd al met pensioen, terwijl de maximale AOW-leeftijd inmiddels al verhoogd is naar 67 jaar en 3 maanden. Indien er voor de duur van het AOW-gat aangetoond kan worden dat de lasten van de lening betaald kunnen worden door het aantonen van eigen middelen, kan alsnog een lening worden verstrekt. Deze periode mag maximaal 2 jaar en 3 maanden duren. De adviseur dient het volgende document aan te leveren:

- ▶ Een berekening waaruit blijkt dat gedurende het AOW-gat van maximaal 2 jaar en 3 maanden de lasten van de lening uit eigen middelen kunnen worden betaald

Netto winst uit zelfstandig beroep of bedrijf (zelfstandigen)

Het inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf kan meegenomen worden in de inkomensvoetsing, als de zelfstandig ondernemer minimaal 36 maanden zelfstandig is. Het inkomen uit het zelfstandig beroep wordt bepaald conform de NHG normen. Wanneer een aanvrager direct of indirect een aandeel van 5% heeft in een B.V. of N.V., dan beschouwt Hypotrust de geldnemer als zelfstandig ondernemer. Anders wordt het inkomen van de DGA conform NHG behandeld als een inkomen uit dienstverband. Ter bepaling van het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- ▶ Inkomensverklaring opgemaakt door een van de onderstaande deskundige partijen naar keuze. Bovenstaande lijst is goedgekeurd door NHG en is aan verandering onderhevig. De lijst die NHG publiceert blijft leidend. Enige voorwaarde is dat de zelfstandig ondernemer de afgelopen 3 jaar geen zakelijke relatie met de partij gehad heeft.
 - Raadhuys Tax Legal Accounting te Den Haag;
 - Pentrax advies te Nijmegen;
 - Overviewz te Barneveld;
 - Zakelijk inkomen te Nieuwegein.

Verder moet aan de volgende eisen worden voldaan:

- ▶ Het bedrijf is in Nederland gevestigd.
- ▶ De sector waarin de aanvrager zijn of haar beroep uitoefent is van belang. Aanvragers actief in een branche die gerelateerd is aan wapen-, drugs- en/of seksindustrie, zullen niet worden gefinancierd

Inkomen uit vermogen

Het is mogelijk inkomsten uit vermogen mee te nemen in de bepaling van de leencapaciteit. De inkomsten uit vermogen moeten vrij ter beschikking staan van de klant, wat inhoudt dat de vermogensbron niet mag worden aangetast. Voor het bepalen van vrij voor de consument beschikbare inkomsten uit vermogen zal Hypotrust uitgaan van het door het Contactorgaan Hypothecair Financiers vastgestelde percentage. Daar deze inkomsten vaak een individueel karakter hebben, zullen dergelijke aanvragen apart worden beoordeeld.

De toekomstige vrij voor de consument beschikbare inkomsten uit vermogen kunnen worden meegenomen indien die redelijkerwijs te verwachten zijn. De hoogte van het percentage voor deze inkomsten uit vermogen is door het CHF vastgesteld op 3% van de waarde van het vermogen en tot op heden niet gewijzigd. Indien het rentepercentage voor de lening lager is dan 3% wordt dat lagere percentage aangehouden. Bij Hypotrust geldt een minimale ondergrens voor het aanwezige vermogen van € 100.000, -

Sociale uitkeringen

In de Elan Hypotheek volgen wij zo veel mogelijk de normen van NHG. Daarentegen is het alleen mogelijk een lopende sociale uitkering mee te nemen als inkomen, indien de uitkering vast is. Tijdelijke uitkeringen als een lopende WW-uitkering of rekenen met het sociaal minimum bij afname van het inkomen wordt in tegenstelling tot NHG niet gehonoreerd.

Geaccepteerde uitkering zijn:

- ▶ WAO en WAZ worden beschouwd als blijvende uitkeringen indien de aanvrager op of voor 1 juli 1954 is geboren of indien uit het toekenningbesluit blijkt dat een (her)beoordeling heeft plaatsgevonden op of na 1 oktober 2004. In de overige situaties dient de duur van de uitkering te blijken uit het toekenningbesluit.
- ▶ IVA uitkering mag volledig worden meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen. Een IVA-uitkering is maximaal 75% van het laatst verdiende loon (met als maximum het maximumdagloon). Ter verhoging van het toetsinkomen kunnen uitkeringen uit hoofde van verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid worden meegenomen. Uiteraard dient zowel van de IVA-uitkering als van de uitkering van een verzekering een toekenningsbesluit of een ander document waaruit de bestendigheid van uitkering blijkt worden overlegd.

WGA, Wajong en tijdelijke WAO of WAZ uitkeringen worden niet meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen.

Alimentatie

Bij de bepaling van het toetsinkomen wordt rekening gehouden met alimentatieverplichtingen voor een ex-partner. De bruto lasten van de alimentatie worden in mindering gebracht op het totale bruto inkomen. Het inkomen dat wordt verkregen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld. Dit is alleen mogelijk als de alimentatie ten gunst is van de aanvrager en de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap of is vastgelegd in een notariële akte (conform NHG).

Met de alimentatieverplichtingen ten laste van of alimentatie-inkomsten ten behoeve van kinderen wordt geen rekening gehouden. Om de alimentatieverplichtingen of -inkomsten te kunnen beoordelen, dienen de echtscheidingsstukken worden overlegd. Indien van toepassing worden hieronder verstaan:

- ▶ 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, dan hoeft alleen het bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand te worden aangeleverd.

Als er sprake is geweest van een zogenaamde "flitscheiding" (tot 1 maart 2009) dan moeten de volgende stukken worden overlegd:

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

5.2. Dienstverband

Beoordeling van het inkomen

De inkomsten dienen een continu karakter te hebben. Dit betekent onder andere dat salarisbetalingen per kas niet worden geaccepteerd en dat er sprake moet zijn van een tijdelijk of vast dienstverband na de proeftijd. Er kan pas een offerte (BKA) worden uitgebracht als de proeftijd doorlopen is. Indien het waarschijnlijk is dat het inkomen in de toekomst zal dalen, bijvoorbeeld bij pensionering, wordt hiermee bij de beoordeling rekening gehouden.

Het inkomen dient te worden aangetoond door het overleggen van de volgende inkomensbescheiden (maximaal 3 maanden oud op datum van de offerte):

- ▶ Een werkgeversverklaring (deze dient door de daarvoor bevoegde werknemer van de werkgever te worden ingevuld en ondertekend)
- ▶ Een salarisstrook (deze mag niet ouder zijn dan 3 maanden op datum van de offerte)

Indien er aanleiding toe bestaat, kan er contact worden opgenomen met de werkgever

Als blijkt dat de aanvrager(s) in dienst zijn bij een familielid dient de accountant of boekhouder de werkgeversverklaring mede te ondertekenen. Daarnaast worden er salarisstroken van 3 maanden opgevraagd evenals bankafschriften van deze 3 maanden. Op de bankafschriften moeten de salarisbijschrijvingen staan vermeld. De bankafschriften hoeven niet volledig te zijn en er mogen doorhalingen gedaan worden of selecties gemaakt zijn.

Tijdelijke contracten (met intentieverklaring)

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

Het tijdelijke dienstverband mag niet worden opgevolgd door wederom een tijdelijk contract maar alleen door een vaste aanstelling. De werkgever dient te verklaren dat het tijdelijke contract bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt omgezet in een vast dienstverband voor onbepaalde tijd (intentieverklaring). Is dit zo dan wordt het inkomen van die aanvrager volledig meegenomen.

Tijdelijke contracten (zonder intentieverklaring)

Als de geldnemer een dienstverband voor bepaalde tijd heeft, dan moet dit blijken uit de werkgeversverklaring. Indien het tijdelijke contract wederom opgevolgd wordt door een tijdelijk contract of als er geen intentie uitgesproken wordt tot verlenging van het contract, kan het gemiddelde jaarinkomen (exclusief alle tijdelijke loonvervangende uitkeringen waaronder ww-, bijstand- en arbeidsongeschiktheidsuitkeringen) van de afgelopen drie jaren als toetsinkomen worden meegenomen (flexwerk). Daarentegen mag het gemiddelde van de afgelopen jaren niet hoger zijn dan het inkomen wat in het laatste jaar verdiend is. Hierbij wordt uitgegaan van de jaaropgaven.

Mocht de jaaropgave van het laatste jaar nog niet beschikbaar zijn, dan kan worden uitgegaan van de cumulatieven op de laatste salarisstroom van dat jaar. Een perspectiefverklaring of arbeidsmarktscaan wordt niet geaccepteerd. Alle verdere voorwaarden die gelden voor het beoordelen van een aanvrager met flexinkomen onder NHG, zijn hierbij ook van toepassing.

Toekomstige inkomensstijging

Onvoorwaardelijke toekomstige inkomensstijgingen die ingaan binnen zes maanden vanaf de datum van de offerte kunnen worden meegenomen voor het bepalen van de maximale leencapaciteit. Er moet sprake zijn van een vast dienstverband of een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring. Een eventuele proeftijd dient te zijn verlopen. Als bewijs van inkomensstijging moet het volgende document worden aangeleverd:

- ▶ Een opgave van de inkomensstijging met een ondertekende verklaring van de werkgever (in deze verklaring van de werkgever moet duidelijk zijn aangegeven dat het een onvoorwaardelijke loonsverhoging betreft) of een kopie van een aangepaste arbeidsovereenkomst

Toekomstig dienstverband

Indien er sprake is van een toekomstig dienstverband bij een andere werkgever, kan dit inkomen meegenomen worden conform de normen van NHG. Hierbij wordt additioneel de controle gedaan dat het toekomstig inkomen niet meer dan 50% mag afwijken van het huidige salaris, aangetoond met de meest recente salarisstroom. Het percentage van 50% hoeft niet te worden gehanteerd wanneer een aanvrager op het moment van aanvragen nog geen inkomen uit arbeid heeft.

PGB/ Gastouder

Inkomen vanuit PGB, zowel zelfstandig als in loondienst, wordt niet meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen. Het inkomen van een gastouder wordt eveneens niet meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen.

6. Financiële verplichtingen

BKR-toetsing

Ten tijde van de beoordeling van een aanvraag voor een lening vindt altijd een toetsing plaats bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). In het kader van de privacy wetgeving is de financieel adviseur gehouden de geldnemer 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. Indien een aanvrager de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, dient er door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten op te vragen. Dit is voor België de Nationale Bank België (NBBtoetsing), voor Duitsland Bundes-schufa (Schufa-toetsing), voor Oostenrijk bureau KSV (KSV-toetsing) en voor Italië bureau CRIF (CRIF-toetsing).

Lasten die voortvloeien uit financiële verplichtingen (niet beperkt tot de geregistreerde kredieten bij het BKR) worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. De volgende regels zijn hierbij van toepassing:

- ▶ Voor het bepalen van de maandlast van doorlopende kredieten, waaronder ook een creditcard of een winkelpas vallen, wordt uitgegaan van 2% van de bij het BKR geregistreerde kredietlimiet
- ▶ De lasten van een aflopend krediet waarbij deze lasten tijdens de looptijd niet meer kunnen veranderen mogen berekend worden op basis van de werkelijke last. Kunnen de lasten tijdens de looptijd wel veranderen moet er berekend worden op basis van 2% van de oorspronkelijke kredietssom. Er is geen sprake van een drempelbedrag
- ▶ De maandlast van een studielening bij het DUO wordt berekend conform NHG regels. Het is ook mogelijk van de oorspronkelijke schuld verminderd met de extra aflossing uit te gaan als uit de correspondentie van DUO blijkt dat sprake is van een extra aflossing op het leningbedrag en op basis daarvan een nieuwe maandannuïteit is overeengekomen. Als de terugbetaling van de studielening tijdelijk is stopgezet, dan moeten de maandlasten nog steeds worden bepaald zoals hierboven beschreven. Als er sprake is van een studielening conform de Wet studievoorschot, waarvan de aflossing nog niet is begonnen, dan moet er rekening gehouden worden met een maandlast van 0,45% van de opgebouwde schuld op de datum van de offerte. Een overzicht van de opgebouwde schuld kan worden verkregen via Mijn DUO op www.duo.nl
- ▶ De lasten worden buiten beschouwing gelaten indien het krediet voor het passeren uit eigen middelen wordt afgelost. Dit dient te worden aangetoond door middel van een brief van de kredietverstrekker met een bewijs dat dit uit eigen middelen afgelost is of een BKR-toets waarin de aflossing is verwerkt
- ▶ Als het een (fiscale) lening betreft voor de restschuld van de verkoop van een woning en deze valt in Box 1 (looptijd maximaal 15 jaar, annuïtair dalend en geen opnamemogelijkheid), mag rekening worden gehouden worden met de gemiddelde werkelijke netto maandlast. Er mag voor de berekening van de gemiddelde werkelijke netto maandlast een bruto- netto maandlast berekening uit een hypotheek adviespakket worden aangeleverd. Uitgangspunten zijn de hoofdsom, de werkelijke rente en looptijd. Ook dient het contract van de lening te worden overlegd (de maandlast dient overeen te komen met de bruto maand-last vermeld op de berekening van de bruto-netto maandlast uit een hypotheekadviespakket)

- ▶ In het geval een ouder 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 niet toegestaan een tweede hypotheek ten behoeve van de ouders op het onderpand 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
- ▶ Met uitzondering van het vestigen van een hypotheek ten behoeve van een overbruggingskrediet, is het niet toegestaan een tweede hypotheek ten behoeve van derden op het hetzelfde onderpand te vestigen
- ▶ Als er sprake is van een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf en er zijn zakelijke financiële verplichtingen, dan mogen deze buiten beschouwing worden gelaten, onder de voorwaarde dat op basis van de jaarrapporten of de tenaamstelling van de desbetreffende verplichting(en) aantoonbaar sprake is van een zakelijke financiële verplichting

Eigen middelen of herkomst hier van

Als er sprake is van eigen middelen voor de financiering moeten deze aangetoond worden als dit bedrag hoger is dan € 15.000. Als er kredieten voor passeren moeten worden afgelost moeten de eigen middelen en de herkomst hiervan aangetoond worden als het af te lossen bedrag hoger is dan € 10.000.

Als er sprake is van een schenking en het bedrag staat reeds op de rekening van de aanvrager onder de noemer schenking ten behoeve van de eigen woning is het bankafschrift voldoende om aan te tonen dat er een schenking heeft plaats gevonden. Als de schenking bij passeren wordt overgemaakt naar de aanvrager(s) hoeft alleen een schenkingsovereenkomst aangeleverd worden.

Betalingsmoraliteit

Aanvragen van geldnemers die bij het BKR bekend zijn met een achterstandsregistratie (met of zonder herstelcodering) op een nog openstaand of afgelost krediet of op een hypotheek worden niet geaccepteerd. Aanvragers met meer dan zes geregistreerde kredieten (al dan niet afgelost) worden nader beoordeeld op het leendrag, bijvoorbeeld op het oversluiten van kredieten waarbij de limieten worden verhoogd.

Een vervolghypotheek of een onderhandse verhoging is voor bestaande klanten van Elan Hypotheek alleen mogelijk als er de laatste 6 maanden geen betalingsachterstanden zijn geweest.

7. Toetsing

7.1. Algemeen

Een aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van de afspraken die wij met de geldverstrekker hebben gemaakt en die in deze acceptatiegids zo goed mogelijk verwoord zijn.

Als na beoordeling van een aanvraag blijkt dat wij genoodzaakt zijn de aanvraag af te wijzen, ontvangt u van ons een schriftelijke, gemotiveerde afwijzingsbrief.

7.2. Rente

De aanvragers(s) heeft (hebben) recht op de rente van de dag dat de aanvraag ons bereikt. Deze geoffreerde rente zal niet wijzigen bij passeren. Verschillende rentevastperioden en aflosvormen kunnen met elkaar worden gecombineerd.

7.3. Toetsingsmethode

De maximale leensom wordt vastgesteld op basis van de normen volgens de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

Financieringslastpercentage

Om het financieringslastpercentage vast te stellen moet er van alle leningdelen de gemiddelde rente worden gewogen op basis van de hoofdsom per leningdeed, het rentepercentage per leningdeed en de looptijd van het leningdeel. Hierbij moet ook rekening gehouden met hetgeen bepaald onder het kopje "toetsrente".

In het geval er sprake is van meerdere aanvragers met inkomen, dan wordt voor de bepaling van het financieringslastpercentage het hoofdkomen aangevuld met 90% van het tweede inkomen. Ook wordt voor bepaling van het financieringslastpercentage eerst de partneralimentatie in mindering gebracht op het toetsinkomen.

Het financieringslastpercentage wordt met maximaal 3 procentpunten verhoogd indien sprake is van een alleenstaande aanvrager waarvan het toetsinkomen hoger is dan € 21.500,- en lager is dan € 31.000,-. 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 partneralimentatie verplichtingen wordt vermenigvuldigd met het financieringslastpercentage. De hieruit voortvloeiende toegestane woonlast wordt verminderd met de erfpacht op jaarbasis (indien van toepassing) en de financiële verplichtingen.

Financieringslast

Bij meerdere deelen in gen 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: Restant looptijd & Actuele restantschuld
- ▶ Aflossingsvrij: Looptijd 30 jaar & 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 Tijdelijke regeling hypothecair krediet):

Indien de gewenste (resterende) rentevastperiode korter is dan tien jaar, dan geldt de door de AFM vastgestelde toetsrente of de werkelijke hogere rente, tenzij er sprake is van een lening met een rentevastperiode korter dan tien jaar en de lening is aan het einde van de overeengekomen rentevastperiode afgelost.

Bij een rentevastperiode van tien jaar of langer wordt de bij die rentevastperiode behorende rente gehanteerd.

Consumptieve deelfinanciering

Het financieren van een consumptieve deelfinanciering is mogelijk. Het doel van deze consumptieve deel financiering is niet relevant. Het verplicht aflossen van kredieten (nodig om de aangevraagde financiering te verkrijgen) uit een consumptieve deelfinanciering is echter niet toegestaan. Een volledig consumptieve financiering is mogelijk.

De aanvrager of financieel adviseur dient bij de aanvraag het deel van de lening op te geven waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Indien sprake is van een leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, wordt de financieringslast die voortvloeit uit dit leningdeel berekend op basis van de volgende formule gelijk aan de formule van NHG:

$$\frac{(Ann \times K) \times F}{FN}$$

Waarbij geldt:

Ann = annuïteitenfactor (=1:an-p) met een betaling maandelijks achteraf en met de toetsrente

K = de hoofdsom van het leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is

F = financieringslastpercentage (woonquote)

FN = financieringslastpercentage (box 3 financieringslasttabel)

Financieringslasttabel

De financieringslastpercentages zoals jaarlijks worden vastgesteld door het NIBUD worden gehanteerd.

Buitenlands inkomen – Financieringslastpercentage bepaling

Onder buitenlands inkomen wordt verstaan het inkomen dat door een in Nederland gevestigde of zich vestigende geldnemer genoten wordt uit een buitenlandse dienstbetrekking.

Het inkomen van de geldnemer wordt als volgt meegenomen in de toetsing:

- ▶ Indien de geldnemer over dit inkomen in Nederland belastingplichtig is:
 - Conform de reguliere financieringslasttabel
- ▶ Indien de geldnemer over dit inkomen vrijgesteld is van "Nederlandse" belastingheffing (in het desbetreffende (buitenland) belastingplichtig is en daarom geen renteaftrek geniet):
 - Reguliere financieringslasttabel indien de partner het hoofdinkomen geniet en in Nederland belastingplichtig is
 - Financieringslasttabel voor consumptieve deelingen indien het vrijgestelde inkomen het hoofdinkomen is, of indien de partner ook is vrijgesteld van Nederlandse belastingheffing
 - Reguliere financieringslasttabel indien blijkens een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland. Op dit moment heeft Nederland met België en Duitsland een belastingverdrag

7.4. Beoordeling huidige hypothecaire schuld

Hypotrust hanteert als uitgangspunt dat de lening op de huidige eigen woning is of wordt afgelost op het moment van passeren van de nieuwe hypotheekakte.

Hierop zijn enkele uitzonderingen mogelijk:

- ▶ Op het moment van aanvragen is het toegestaan om twee woningen en een recreatiewoning in bezit te hebben. Op het moment van finaal akkoord is het toegestaan maximaal twee woningen en een recreatiewoning in bezit te hebben (naast het te financieren onderpand):
 - Indien op het moment van finaal akkoord twee woningen en een recreatiewoning in bezit zijn (naast het te financieren onderpand) dan dient er minimaal één woning verkocht te zijn (dit geldt niet voor een eventuele recreatiewoning). Indien er sprake is van ontbindende voorwaarden dan dienen deze verlopen te zijn
 - Indien op het moment van finaal akkoord één woning in bezit is (naast het te financieren onderpand en een eventuele recreatiewoning) dan hoeft deze niet verkocht te worden

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

Te koop

- ▶ Als de aanvrager een koopcontract van de "oude" woning zonder ontbindende voorwaarden of waarvan de ontbindende voorwaarden zijn verlopen kan overleggen waarin een uiterste overdrachtsdatum wordt genoemd, dan moet er worden aangetoond dat gedurende de periode dat de huidige woning nog niet is verkocht de dubbele lasten betaald kunnen worden. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. Daarnaast is een bewijs noodzakelijk van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen
- ▶ Als er geen voorlopig koopcontract aanwezig is, moet worden aangetoond dat de aanvrager over voldoende financiële reserves beschikt om tijdelijk de lasten van beide leningen te dragen gedurende de verwachte verkooptermijn (minstens 3 maanden). Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. Naast een bewijs van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen, moet in ieder geval één van de volgende documenten worden overlegd:
 - Verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs
 - Taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd)

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

Er kan ook sprake zijn van een "oude" woning die nog moet worden verdeeld en waarbij de aanvrager of één van de aanvragers nog hoofdelijk aansprakelijk is voor de bestaande hypotheek. In deze situatie kan er (nog) niet worden gepasseerd. Voor het finaal akkoord moet er eerst een verdeling van de "oude" woning plaatsvinden en het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid voor de bestaande lening moet zijn verleend door de desbetreffende geldverstrekker.

Wanneer sprake is van overwaarde in de oude woning, die wordt benut voor financiering van de nieuwe woning en die wordt voorgefinancierd door middel van een via Hypotrust verstrekt overbruggingskrediet, gelden ten aanzien van de maximale termijnen van verkoop van de oude woning de voorwaarden verbonden aan het overbruggingskrediet.

Niet te koop

Als er sprake is van een hypothecaire lening voor dit onderpand, dan moet de werkelijke bruto last in mindering worden gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. Op de werkelijke bruto last mogen de huurinkomsten in mindering worden gebracht. Het huurcontract dient te worden aangeleverd. Als er na verrekening een positief bedrag ontstaat dan worden deze inkomsten niet meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen.

Of er sprake is van een huidige woning, wordt geverifieerd aan de hand van een Kadaster-check.

7.5. Geldigheidstermijnen van de garantieverklaring en offerte

De acceptatietermijn van de uitgebrachte garantieverklaring is drie weken. Geaccepteerde garantieverklaringen die buiten de acceptatietermijn zijn ontvangen worden alleen geaccepteerd als de rentelijst niet is gewijzigd.

Renteverlaging

Als de klant na het uitbrengen van de garantieverklaring gebruik wil maken van een andere rentelijst welke een datum heeft gelegen na de aanvraagdatum, maar voor de datum van binnenkomst van de geaccepteerde garantieverklaring, dan is dat mogelijk. De klant dient in de garantieverklaring duidelijk aan te geven van welke rentelijst er gebruik gemaakt moet worden.

Na ondertekening van de garantieverklaring is het niet toegestaan gebruik te maken van andere rentelijst dan de rentelijst vermeld in de garantieverklaring. Dan geldt "offterente is passeerente".

Een geaccepteerde garantieverklaring is vanaf de datum van uitbrengen vier maanden geldig. Is de aanvraag in deze vier maanden finaal akkoord? Dan wordt de definitieve offerte uitgebracht. De definitieve offerte moet binnen twee weken worden geaccepteerd door de klant. Een geaccepteerde offerte is geldig tot de einddatum van de geldigheid van de garantieverklaring.

Als op de datum van het uitbrengen van de offerte de resterende geldigheid van de garantieverklaring minder is dan twee weken, dan wordt de einddatum van de geldigheid van de garantieverklaring automatisch aangepast naar de datum van het uitbrengen van de offerte vermeerderd met twee weken. De klant heeft zonder gebruik te maken van een verlenging de mogelijkheid om voor deze aangepaste einddatum te passeren. De geldigheid van een geaccepteerde offerte kan worden verlengd met twee maanden.

Zolang het verlengingsvoorstel nog niet getekend naar ons is teruggestuurd, mag de offerte zonder kosten opgezegd worden. Is het getekende verlengingsvoorstel wel naar ons teruggestuurd en is de verlengingsperiode ingegaan, en wilt u de offerte opzeggen? Dan brengen wij 1% van het bedrag van de totale lening in rekening bij de klant. Daarbij tellen we het bedrag van de mogelijke overbruggingslening niet mee.

Heeft u de geldigheid van de offerte verlengd en wordt de lening verstrekt, dan houden we de bereidstellingsprovisie in op het leningbedrag als de lening wordt uitbetaald.

Nadat het dossier finaal akkoord gegeven is en de offerte is geaccepteerd, kan de notaris de passeerdatum doorgeven met het formulier dat hij bij de akte heeft ontvangen. De passeerdatum dient minimaal drie werkdagen voor de daadwerkelijke datum te zijn doorgegeven.

7.6. Verzekeringen

Schadeverzekeringen

De geldnemer is vrij in de keuze van de (verplichte) opstalverzekering, mits het gaat om een uitgebreide opstalverzekering, gesloten bij een verzekeringsmaatschappij die is ingeschreven in het register in het kader van de Wet Toezicht Verzekeringsbedrijf van De Nederlandse Bank (www.DNB.nl).

Risicoverzekeringen

Voor de periode dat het gedeelte van de lening groter is dan 80% van de marktwaaarde moet er een overlijdensrisicoverzekering worden gesloten en verpand met een minimaal verzekerd kapitaal gelijk aan die overschrijding. Dit geldt alleen voor diegene wiens inkomen is benodigd voor verstrekking van de lening. Een annuïtair of lineair dalende verzekering mag worden geaccepteerd waarbij rekening moet worden gehouden met het annuïtaire en/ of lineaire aflosschema.

8. Aflossingsvrij

Aflossingsvrije hypotheeken worden verstrekt tot maximaal 50% van de marktwaaarde. De lening moet voldoen aan de fiscale regelgeving.

9. Overbruggingskrediet

Een overbrugging is niet mogelijk binnen dit product.

10. (Automatische) risicoklasse aanpassing

Het is mogelijk om door het aanleveren van een taxatierapport, de hoogte van de risicoklasse te wijzigen. Dit kan echter alleen op een renteherzieningsdatum.

Tijdens de looptijd van een rentevastperiode kan de risicoklasse niet worden gewijzigd aan de hand van een taxatierapport, een WOZ-beschikking of een ander document waarin de waarde van een woning staat omschreven.

Bij renteherziening of renteaankoop wordt aan de hand van de actuele restschuld en de laatst vastgestelde marktwaaarde indien van toepassing een nieuwe risicoklasse vastgesteld.