

20
24

VERSIE

Maart 2024

ACCEPTATIEKADER

Hypotrust Elan Plus

Zelfverzekerd wonen



Algemeen

Rentevastperioden	3-maands variabel*. 1, 3, 5, 7, 10, 15, 20, en 30 jaar vast * = 3-maandsvariabel kan niet gekozen worden bij renteherziening.
Risicoklassen	t/m 45% MW, t/m 60% MW, t/m 70% MW, t/m 80% MW, t/m 90% MW, t/m 106% MW Let op: Aanvragen met NHG zijn niet mogelijk, ook niet tijdens de looptijd.
Aflosvormen	Annuïtair, lineair, aflossingsvrij
Maximaal aflossingsvrij	50% aflossingsvrij ten opzichte van de marktwaarde van de woning
Minimaal hypotheekbedrag eerste hypotheek	€ 37.500
Minimaal hypotheekbedrag verhoging (onderhands of vervolghypotheek)	€ 12.500
Maximaal hypotheekbedrag en inschrijving	Exclusief overbrugging: € 1.250.000 Inclusief overbrugging: € 2.250.000 Er geldt geen maximale verhoogde inschrijving.
Financiering nieuwbouw	Niet mogelijk
Consumptief deel van de lening	Mogelijk. Kredieten (box 1 en box 3) kunnen uit hypotheekgelden worden afgelost. Het aflossen van kredieten is niet mogelijk wanneer er sprake is van een onderhandse verhoging.
Overlijdensrisicoverzekering verplicht	Niet verplicht, keuze is aan de klant
Aanleveren dossierstukken	Alle documenten mogen digitaal worden aangeleverd (voorkeur via DA-DX). Het renteaanbod moet binnen de tekentermijn retour gezonden zijn. Het renteaanbod hoeft niet door de klant ondertekend te zijn. Wij gaan er van uit dat de klant akkoord is door het insturen van het ongetekende renteaanbod.
Acceptatietermijn rente-aanbod	3 weken
Geldigheid rente-aanbod	4 maanden
Acceptatietermijn offerte	2 weken
Bereidstellingsprovisie	Geen
Kosten annulering offerte	Annulering na verlenging geldigheid: 1% over de hoofdsom exclusief leningdelen met een variabele rente
Verlengingstermijn na finaal akkoord	Twee maanden. Alleen mogelijk na ontvangst van het getekend hypotheekaanbod
Rente bij passeren	Offerterente
Respijttermijn voor aanvraagdatum	Geen
Meer dan 50% MW aflossingsvrij toegestaan bij senioren	Niet mogelijk
Toetsing werkelijke last bij oversluiting	Niet mogelijk

Identificatie op afstand	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.
---------------------------------	--

Advies verplicht

Voor het aanvragen van een Hypotrust Elan Plus 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 Plus 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.

Maximale hypotheek op basis van de waarde van de woning

Aankoop en oversluiting	Maximaal 100% MW (bij EBV/EBB maximaal 106% MW)
Meefinancieren restschuld	Niet mogelijk

Marktwaaarde bepaling

Bestaande bouw (aankoop) inc. verbouwing	Gevalideerd taxatierapport
Nieuwbouw (aankoop)	n.v.t.
Oversluiting	Gevalideerd taxatierapport
Desktop taxatie	Mogelijk tot en met 90% MW. Alleen acceptabel voor woningen met een marktwaaarde van maximaal € 750.000,-. Niet mogelijk i.c.m. erfpacht.
WOZ	Niet mogelijk

Inkomensbepaling

Inkomensbepaling loondienst (SV loon)

Niet mogelijk

Inkomen waarbij de werkgeversverklaring leidend is

Inkomen voor onbepaalde tijd

Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarbij de proeftijd is verstreken, kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken.

Inkomen uit toekomstig dienstverband

Uitgegaan mag worden van het inkomen uit toekomstig dienstverband, wanneer uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat:

- a. het een dienstverband betreft voor onbepaalde tijd zonder proeftijd; en
- b. het dienstverband ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum bindend aanbod van de lening.

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 salarisstrook. Het percentage van 50% hoeft niet te worden gehanteerd wanneer een aanvrager op het moment van aanvragen nog geen inkomen uit arbeid heeft.

Inkomensstijging binnen bepaalde tijd

Uitgegaan mag worden van een in het vooruitzicht gestelde inkomensverhoging, wanneer:

- a. het inkomen afkomstig is uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken of uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken en waarbij sprake is van een intentieverklaring; en
- b. deze verhoging ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum hypotheek aanbod van de lening, en
- c. volgens een verklaring van de werkgever sprake is van een onvoorwaardelijke inkomensverhoging of een kopie van een aangepaste arbeidsovereenkomst.

Inkomen met intentieverklaring

Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij de proeftijd is verstreken, kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken wanneer door de werkgever een intentieverklaring voor een vast dienstverband wordt afgegeven die voldoet aan de NHG normen.

Flexibele arbeidsrelatie

Van een flexibele en/of overige arbeidsrelatie is sprake als het inkomen afkomstig is uit:

- a. seizoenswerk
- b. uitzendwerk
- c. oproep- of invalwerk
- d. een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen intentieverklaring is afgegeven
- e. een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd nog niet is verstreken
- f. een combinatie hiervan

De klant moet op het moment van het uitbrengen van het hypotheek aanbod een dienstverband hebben en de flexibele en/of overige arbeidsrelatie moet blijken uit een werkgeversverklaring.

Als toetsinkomen wordt gehanteerd het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren (exclusief alle tijdelijke loonvervangende uitkeringen waaronder ww-, bijstand- en arbeidsongeschiktheidsuitkeringen). Het gemiddelde van de afgelopen jaren mag niet hoger zijn dan het inkomen wat in het laatste jaar is verdiend en niet hoger zijn dan het huidige inkomen van de geldnemer. Hierbij wordt uitgegaan van de jaaropgaven van het loon voor de loonbelasting en de jaaropgaven van eventuele loonvervangende uitkeringen.

Wanneer op de datum van het hypotheekaanbod de jaaropgave van het voorgaande kalenderjaar niet beschikbaar is, mag voor de berekening van het gemiddelde jaarinkomen worden uitgegaan van het cumulatieve loon of de cumulatieve uitkering op de laatste loon- of uitkeringsstrook van het voorgaande kalenderjaar.

Perspectiefverklaring/ arbeidsmarktscan

Perspectiefverklaring; niet toegestaan
Arbeidsmarktscan; niet toegestaan

Overige inkomensbestandsdelen

Zelfstandigen

Inkomen moet worden aangetoond d.m.v. een Inkomensverklaring Ondernemer conform de normen van NHG met de volgende uitzonderingen:

- ▶ Aanvrager moet tenminste 36 maanden zelfstandig ondernemer zijn
- ▶ Het inkomen moet worden gegenereerd uit hetzelfde bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten
- ▶ Het bedrijf moet in Nederland zijn gevestigd
- ▶ De sector waarin de aanvrager 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.
- ▶ Inkomsten uit verhuurd onroerend goed worden niet als toetsinkomen beschouwd

Inkomen uit PGB/ Gastouder

Niet mogelijk

Pensioeninkomen

Inkomen uit pensioen-, AOW- of VUT-uitkering wordt als toetsinkomen beschouwd. We gaan uit van de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfondsen of -verzekering en/of AOW- (incl. vakantietoelage) en/of VUT-uitkering

Naderend pensioen	Als de aanvrager binnen 10 jaar na datum hypotheek aanbod de van toepassing zijnde AOW-leeftijd bereikt, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering als gevolg van pensioen en/of AOW bij het bereiken van de AOW-leeftijd met het daarbij behorende financieringslastpercentage. Het toetsinkomen mag aangetoond worden d.m.v. een afschrift van www.mijnpensioenoverzicht.nl dat op hypotheek aanbod maximaal 3 maanden oud is. Toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct mag tot het pensioeninkomen worden gerekend voor de periode dat dit inkomen gegarandeerd is. Dit moet blijken uit een offerte of polis waaruit de gegarandeerde uitkeringen blijken. Wanneer de geldnemer het voornemen heeft eerder met pensioen te gaan wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering.
Arbeidsongeschiktheids-uitkeringen (lopend)	Inkomen kan worden meegenomen wanneer uitkering vast is.
Sociale uitkeringen (lopend)	Kan worden meegenomen wanneer loonvervangende uitkering vast is. Een lopende WW-uitkering, Bijstandsuitkering, WGA uitkering en Wajong uitkering kunnen niet worden meegenomen als toetsinkomen.
Buitenlands inkomen	Mogelijk, als er geen sprake is van een inkomen uit buitenlandse valuta. Wanneer de aanvrager in het buitenland belastingplichtig is, dan wordt het getoetst op basis van box 3. Deze verlaging is niet van toepassing, wanneer: - volgens een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland, of - een van beide aanvragers belastingplichtig is in Nederland onder de voorwaarde dat het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is.
Meerdere dienstverbanden	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, dan wordt het inkomen op die gelijkwaardige verdeling berekend.
Aanvrager in dienst familielid	Als blijkt dat de aanvrager(s) in dienst is 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.
Kasbetaling	Niet mogelijk
Loonbeslag, looncessie, dienstverband binnenkort beëindigd en proeftijd.	Niet mogelijk

Alimentatie inkomen	Het inkomen dat wordt verkregen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld, mits de alimentatie ten gunste is van de aanvrager (niet ten behoeve van de kinderen) 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.
Inkomsten uit vermogen	Mogelijk, 3% (tenzij de hypotheekrente die de klant betaalt lager is dan 3%) van het vermogen optellen bij het toetsinkomen. Minimale ondergrens voor het vrij beschikbare vermogen is € 100.000,-
Huurinkomsten	Geen
30% regeling (bruteren van het netto voordeel toegestaan)	Mogelijk, maar er vindt geen verhoging plaats van het reguliere bruto toetsinkomen. Met andere woorden het fiscale voordeel (over 30% van het loon hoeft er geen loonbelasting te worden betaald) wordt niet "bruto" gemaakt.
Toetsinkomen (werkgeversverklaring is leidend, bedragen moeten bevestigd worden via salarisstrook)	Het toetsinkomen is de som van: a. bruto jaarsalaris. b. vakantietoelage: het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoelage of 100% van de waarde van de vakantiebonnen c.q. tijdspaarfonds (het bedrag in het tijdspaarfonds mag het bedrag dat bedoeld is voor vakantietoelage meegenomen worden. Dit moet blijken uit een verklaring van de werkgever, arbeidsovereenkomst of uit de relevante CAO). Als de geldnemer een ambtenaar is, dan is een voetnoot bij de vakantietoelage niet verplicht. c. pensioen-, AOW- of VUT-uitkering: de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfondsen of -verzekering en/of AOW- (incl. vakantietoelage) en/of VUT-uitkering. d. Bestendige (sociale) uitkering (m.u.v. WW-uitkering, Bijstandsuitkering, WGA uitkering en Wajong uitkering). e. onregelmatigheidstoelage, provisie en overwerk: mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden volgens de werkgeversverklaring. f. vaste 13e maand. g. eindejaarsuitkering/bonus: als deze aantoonbaar vast en niet afhankelijk van het bedrijfsresultaat is. h. overige inkomensbestanddelen (bijvoorbeeld IKB- of flexibel budget): conform NHG. i. inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie. j. inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf. k. alimentatie ten gunste van de aanvrager. l. VEB-toelage. m. vergoedingen voor een levensloopregeling. Het toetsinkomen wordt verminderd met de alimentatie ten gunste van de ex-partner. Onkostenvergoedingen, zoals reis- en representatiekostenvergoedingen alsmede vergoedingen voor een ziektekostenverzekering (bijvoorbeeld een interim-regeling voor ambtenaren) en/of pensioencompensatie maken geen deel uit van het toetsinkomen.

Onderpanden

Acceptabele onderpanden

Het onderpand moet voldoen aan de volgende eisen:

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

Acceptabele onderpanden:

- ▶ Appartementen
- ▶ Eengezinswoningen
- ▶ Maisonnette
- ▶ Twee-onder-een-kapwoningen
- ▶ Herenhuizen
- ▶ Villa's
- ▶ Bungalows

Op basis van individuele beoordeling:

- ▶ (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming: Het stuk land bij dit onderpand mag niet groter zijn dan 2 hectare.
- ▶ Woonhuis met bedrijfsruimte: de bedrijfsruimte beslaat maximaal 25% van het totale oppervlak. Let op, woon/winkelpand is niet toegestaan
- ▶ Panden waarbij de taxateur aangeeft dat er mogelijk toekomstige waardeverminderinge omstandigheden bekend zijn, bijvoorbeeld aanleg van een vliegveld.

Niet acceptabele onderpanden

Niet mogelijk om te financieren:

Bedrijfspanen, Woon/winkelpanden, Woningen gekocht op de veiling, Vakantie- en recreatiewoningen, Stacaravans en woonwagens, Landelijke Eigendommen, Onderpanden met agrarische bestemming (tenzij stuk land bij onderpand niet groter is dan 2 hectare), 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), 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 bouwkavels, Zelfbouw (in aanbouw), Nieuwbouw (in aanbouw)

Buitenonderhoud en bouwkundige staat

Het buitenonderhoud en de bouwkundige constructie is of wordt minimaal redelijk

ABC en ABBA constructies

ABC constructies worden individueel beoordeeld
ABBA constructies niet toegestaan

Bouwkundig rapport

Bij aankoop van een bestaande woning moet een bouwkundig rapport worden opgemaakt, wanneer uit het taxatierapport blijkt dat:

- nader bouwkundig onderzoek nodig is.
- de bouwkundige staat van de woning matig of slecht is.
- Het totaal van de gemiddelde kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud meer dan 10% van de marktwaarde is.

Het bouwkundig rapport mag op de datum hypotheekaanbod van de lening niet ouder zijn dan 12 maanden.

De kosten van direct noodzakelijk herstel moeten worden bepaald op basis van uitvoering door derden. Ook wanneer de werkzaamheden in eigen beheer plaatsvinden. De werkzaamheden moeten uitgevoerd worden en het bedrag moet in een bouwdepot geplaatst worden. Het bouwkundig rapport moet zijn opgemaakt door:

- de gemeente; of
- Vereniging Eigen Huis; of
- een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, zoals een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een (bouwkundig) schade-expertisebureau.

Wanneer het bouwkundig rapport wordt opgemaakt door een bouwkundig bedrijf, dient het bouwkundig rapport te worden opgemaakt overeenkomstig het model-bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie.

Degene die het bouwkundig rapport opmaakt, mag op geen enkele wijze direct of indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldverstrekker.

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 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.

Erfpacht- en kortingsconstructies

Niet mogelijk

Groninger akte

Niet mogelijk

Gedeeltelijke/tijdelijke verhuur

Niet toegestaan

Anti-speculatiebeding	Niet mogelijk
Vereisten VvE bij appartementen	Als er sprake is van een appartementsrecht, dan worden aanvullend de volgende eisen gesteld: ▶ De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel; en ▶ De VvE is actief; en ▶ Uit het taxatierapport blijkt dat er een periodieke bijdrage aan de VvE wordt gedaan; en ▶ Uit het taxatierapport blijkt dat het saldo in het algemeen reservefonds en de voor onderhoud bestemde fondsen voldoende is om het meer-jarenonderhoudsplan (MJOP) uit te voeren; of ▶ Wanneer de taxateur aangeeft dat er geen MJOP is, wordt de VvE toch als actief beschouwd indien uit het taxatierapport blijkt dat de bouwkundige toestand van de woning minimaal redelijk is en er jaarlijks minimaal 0,5% van de herbouwwaar de 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 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 van de woning moet ten minste redelijk zijn. Als de toestand van de woning slechter is moet er een bouwkundig rapport aangeleverd worden. ▶ De collectieve opstalverzekering wordt aangeleverd. Als er geen collectieve opstalverzekering aanwezig is, dan mag ook een individuele opstalverzekering met een appartementenclausule worden aangeleverd. Als het gebouw uit 4 tot en met maximaal 10 appartementsrechten bestaat, dan geldt ook de aanvullende regel dat de maximale verstrekking 50% van de marktwaarde is. Deze aanvragen worden individueel beoordeeld. Als de vereniging van eigenaren nog in oprichting is in verband met een splitsing van een bestaand gebouw in appartementsrechten, dan moet er een concept splitsingsakte worden aangeleverd, waaruit blijkt dat er een vereniging van eigenaren wordt opgericht. Indien er geen sprake is van een appartementsrecht (bijvoorbeeld een eengezinswoning), dan worden er geen aanvullende eisen gesteld aan de vereniging van eigenaren.

Energiebesparende voorzieningen en energielabel woning

Energiebesparende voorzieningen	Mogelijk conform NHG en Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (maximaal € 9.000)
Energiebespaarbudget	Mogelijk, voor het daadwerkelijke bedrag met een maximum van € 9.000
Extra bedrag dat geleend mag worden afhankelijk van energielabel woning	Mogelijk conform Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet
Extra bedrag dat geleend mag worden afhankelijk van energielabel woning voor financiering energiebesparende voorzieningen	Mogelijk conform Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

Bouwdepot

Duur bouwdepot met rentevergoeding (rentevergoeding is gelijk aan hypotheekrente)	Bestaande bouw: 9 maanden
--	---------------------------

Verlenging bouwdepot (zonder rentevergoeding)	De duur van het bouwdepot kan tweemaal worden verlengd met 6 maanden, waarbij geen rente wordt vergoed over het resterende bedrag in het bouwdepot.
Einde verlenging	Overgebleven bedrag na einde verlenging wordt ingelost op de lening
Maximaal bouwdepot	Maximaal 20% van de waarde van de woning voor verbouwing tot een maximum van € 125.000

Overbruggingen

Overbruggingskrediet woning verkocht en ontbindende voorwaarden verlopen	Maximaal verkoopprijs minus huidige lening minus 2% van de verkoopprijs. Als er aan de huidige lening een (bank)sparrekening gekoppeld is kan het bedrag van de huidige lening met het aanwezige saldo in de (bank)sparrekening verlaagd worden als de geldverstrekker bevestigt dat het saldo bij aflossen verrekend wordt.
Overbruggingskrediet woning niet verkocht en/of ontbindende voorwaarden niet verlopen	Maximaal 88% van de verwachte verkoopprijs minus de huidige lening. Als er aan de huidige lening een (bank)sparrekening gekoppeld is kan het bedrag van de huidige lening met het aanwezige saldo in de (bank)sparrekening verlaagd worden als de geldverstrekker bevestigt dat het saldo bij aflossen verrekend wordt.
Marktwaaarde	Woning verkocht: ▶ Verkoopakte Woning niet verkocht: ▶ Verklaring van de verkopend makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopprijs en de verwachte verkooptermijn. ▶ Taxatierapport, hoeft niet gevalideerd te zijn.
Courantheid	De verwachte verkoop termijn mag maximaal 12 maanden bedragen.
Looptijd	12 maanden
Verlengen	Niet mogelijk
Periode dubbele lasten	Woning verkocht: tot overdrachtsdatum, maximaal 12 maanden na aankoop nieuwe woning. Woning niet verkocht: 12 maanden. De dubbele lasten bestaan uit de lasten voor de oude, de nieuwe en de overbruggingshypotheek.
Doel overbruggingskrediet	Een overbruggingskrediet kan uitsluitend worden verstrekt voor onderstaande doeleinden: ▶ "Eigen middelen" (overwaarde) huidige woning ▶ Voor het aflossen van kredieten (alleen toegestaan als dit noodzakelijk is voor het verkrijgen van de lening) ▶ Verbouwing
Minimaal overbruggingskrediet	€ 10.000
Overbruggingsrente	3 maands variabele rente
Ex-partner is mede eigenaar overbruggingspand	Ex-partner dient hypotheekgever te worden, geen geldnemer/schuldenaar.

Huidige woning

Huidige woningen in bezit

De klant mag naast de te financieren woning een andere woning én een recreatiewoning behouden.
Heeft de klant naast de te financieren woning twee woningen (en eventueel een recreatiewoning) dan moet voordat het hypotheekaanbod wordt uitgebracht tenminste een woning (niet zijnde de recreatiewoning) verkocht zijn. Als er sprake is van ontbindende voorwaarden dan dienen deze verlopen te zijn.

Huidige woning is verkocht

Koopovereenkomst aanleveren waarin een uiterste overdrachtsdatum wordt genoemd
Dubbele lasten moeten betaald kunnen worden gedurende de periode dat de woning nog niet is overgedragen.

Huidige woning is niet verkocht, staat wel te koop en voorlopig koopcontract is aanwezig

Aanleveren

- ▶ Voorlopig verkoopcontract inclusief verwachte overdrachtsdatum

Dubbele lasten moeten betaald kunnen worden gedurende de verwachte verkooptermijn.

Huidige woning is niet verkocht, staat wel te koop en voorlopig koopcontract is niet aanwezig

Aanleveren

- ▶ Verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs. of/
- ▶ Taxatierapport (hoeft niet gevalideerd te zijn).

Dubbele lasten moeten betaald kunnen worden gedurende de verwachte verkooptermijn, met een minimum van 3 maanden.

Relatiebeëindiging

Als er sprake is van een bestaande woning en er is sprake van een relatiebeëindiging dan moet voordat het hypotheekaanbod uitgebracht zal worden:

- ▶ de woning zijn verdeeld en de klant moet zijn ontslagen uit zijn hoofdelijke aansprakelijkheid
- ▶ de verdeling moet hebben plaatsgevonden.

Onderwaarde

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

Kredieten en eigen middelen

BKR codering of negatieve registraties

Aanvragen die bij het BKR bekend zijn met een achterstandsmelding (met of zonder herstelcode) op een nog openstaand of afgelost krediet of hypotheek worden niet geaccepteerd. Daarnaast geldt:

Aanvragers met meer dan zes geregistreerde kredieten (al dan niet afgelost) worden nader beoordeeld op het leengedrag. Hierbij zijn de volgende regels van toepassing:

- ▶ 1 aanvrager: mag maximaal 10 kredieten hebben. Dit is op basis van individuele beoordeling.
- ▶ 2 aanvragers: mogen maximaal 12 kredieten hebben. Dit is op basis van individuele beoordeling.

Werkelijke last consumptief krediet

Een aflopend krediet wordt altijd getoetst op basis van de werkelijke last (bij BKR geregistreerd bedrag / looptijd in maanden).
Bij andere kredieten wordt gerekend met een maandlast van 2% of een hogere werkelijke last.

Hoe om te gaan met de werkelijke last van een restschuldfinanciering (extern)	Als het een lening is voor de restschuld van de verkoop van een woning dan mag onder voorwaarden rekening worden gehouden met de werkelijke bruto 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 opname-mogelijkheid zijn De volgende documenten moeten worden overlegd: ▶ 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.
Werkelijke last krediet box 1 (eigenwoning schuld)	In het geval van: ▶ Oversluiting, vervolghypotheek of onderhandse opname ▶ Rente aftrekbaar box 1 (eigenwoning schuld) ▶ Rekenen met lagere werkelijke bruto maandlast
Tweede hypotheek of lening ouders ten behoeve van aankoop woning of oversluiting hypotheek	Als 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 als het een lening is, waarvan de hypotheekrente volledig aftrekbaar is en waarbij er wordt voldaan aan de aflossingsverplichting. Als blijkt uit een schenkingsovereenkomst dat de rente en aflossing door de ouders wordt geschonken dan worden deze lasten buiten beschouwing gelaten. Het is niet toegestaan een tweede hypotheek ten behoeve van de ouders op het te financieren onderpand te vestigen.
Studiefinanciering (DUO)	Conform TRHK
Zakelijke Kredieten	Zakelijke financiële verplichtingen mogen 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
Aantonen eigen middelen	Aantonen eigen middelen; als de in te brengen eigen middelen meer zijn dan € 15.000 moeten deze aangetoond worden. Bijvoorbeeld door het aanleveren van een bankafschrift. Op het document, maximaal 3 maanden oud op datum van het hypotheekaanbod, moet duidelijk het saldo, de naam van de rekeninghouder en de datum van het afschrift zichtbaar zijn. Als er kredieten voor passeren moeten worden afgelost moeten de eigen middelen aangetoond worden als het af te lossen bedrag hoger is dan € 10.000.
Herkomst eigen middelen aantonen	Als er kredieten voor passeren moeten worden afgelost, moet de herkomst van de eigen middelen worden aangetoond als het af te lossen bedrag hoger is dan € 10.000.
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. Let op: identiteitsbewijzen van de schenkers mogen niet worden meegestuurd.

Geldnemer

Elke schuldenaar, bewoner en eigenaar

- Alle eigenaren van de woning:
- ▶ moeten in de woning wonen; en
 - ▶ moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar

Alle aanvragers:

- ▶ 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 lening (niet zijnde de kinderen) moeten een ontruimingsverklaring ondertekenen.

Buitenlands ingezetenen

Alleen Nederlandse ingezetenen toegestaan

Legitimatiebewijs

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

Verblijfsvergunning

NHG volgend

Financiering familieband

Niet mogelijk

Meer dan twee schuldenaren

Maximaal twee schuldenaren

Partner geen schuldenaar

Toestaan als:

- ▶ Ongehuwd samenwonen, gehuwd zijn buiten gemeenschap van goederen of een geregistreerd partnerschap buiten of in beperkte gemeenschap van goederen
- ▶ Geen eigenaar, maar wel bewoner
- ▶ Ontruimingsverklaring ondertekenen (dit is verplicht voor alle bewoners die geen eigenaar en schuldenaar zijn). Dit mag bij de notaris
- ▶ Wanneer ze gehuwd zijn buiten gemeenschap van goederen, dan moet de partner toestemming geven voor het bezwaren van de woning.

Validatie

Digitale handtekening

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 het rente-aanbod, de offerte en de hypotheekakte.

Na passeren

Percentage vergoedingsvrij aflossen van de oorspronkelijke hoofdsom

10% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalender jaar

Wanneer vergoedingsvrij aflossen	▶ De (gezamenlijke) aflossing(en) in het lopende kalenderjaar is/zijn niet hoger dan 10% van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypotheek. ▶ De marktrente is hoger dan de rente van het leningdeel. ▶ De hypotheek wordt helemaal of voor een deel terugbetaald op de laatste dag van de rentevastperiode. ▶ De aflossing vindt plaats op het overbruggingskrediet. ▶ De klant betaalt een leningdeel met variabele rente terug. ▶ Een deel van de hypotheek wordt terugbetaald met geld dat in het bouwdepot staat. ▶ Er is schade aan de woning en daarvoor betaalt de verzekeraar een bedrag. Bij volledige aflossing van de hypotheek kan deze zonder vergoeding worden terugbetaald. ▶ De geldnemer overlijdt en de lening wordt afgelost met een uitkering uit een overlijdensrisicoverzekering die wordt gedaan in verband met het overlijden. ▶ De geldnemer overlijdt. De nabestaanden mogen de hypotheek binnen 6 maanden na het overlijden terugbetalen zonder vergoeding. ▶ De woning wordt verkocht aan iemand anders dan de partner en niet alleen de rechten voor gebruik worden overgedragen, maar ook het eigendom. Daarna wordt er verhuisd. ▶ De woning is helemaal verwoest, bijvoorbeeld door brand of een ontploffing. Dan mag de hypotheek zonder vergoeding binnen een jaar worden terugbetaald.
Berekening vergoeding	AFM Leidraad volgen
Rentemiddeling	Niet mogelijk
Meeneemregeling (verhuisregeling)	Mogelijk
Doorgeefregeling	Niet mogelijk
Leningdelen met en zonder NHG mogelijk binnen een aanvraag?	Niet mogelijk
Eerste hypotheek met NHG en verhoging zonder NHG	Niet mogelijk
Maximale looptijd	30 jaar, geen verlenging mogelijk
Tweede of volgende hypotheek, eerste via andere geldverstrekker	Niet mogelijk
Aanpassen risicoklasse na stijging waarde woning	Door aanlevering van een taxatierapport of Desktoptaxatie van Calcasa (zie ook 'Marktwaaarde bepaling') kan de risicoklasse van de lening aangepast worden. Dit kan echter alleen per de einddatum van een rentevastperiode. Tijdens de looptijd van een rentevastperiode kan de risicoklasse niet worden gewijzigd aan de hand van een taxatierapport.