

20
24

VERSIE
Januari 2024

ACCEPTATIEKADER

Hypotrust OK

Eenvoudig en scherp geprijsd



Algemeen

De Hypotruster OK Hypotheek is niet meer aan te vragen voor nieuwe klanten. Klanten hebben via Mijnhypotruster.nl inzage in de hypotheek. Contact kan worden opgenomen met Hypotruster via info@hypotruster.nl of telefonisch via 088- 205 1580.

Deze acceptatievoorwaarden zijn van toepassing op aanvragen zonder NHG. De voorwaarden zijn zoveel mogelijk gelijk aan de NHG normen en voorwaarden. Naast de hier genoemde regels worden aanvragen altijd in zijn totaliteit beoordeeld.

Rentevastperioden Variabel, 1 tot en met 30 jaar

Risicoklassen NHG, t/m 50%MW, t/m 60% MW, t/m 70% MW, t/m 80% MW, t/m 85% MW, t/m 90% MW, t/m 95% MW, t/m 100% MW

Aflosvormen Annuitair, lineair & aflossingsvrij

Maximaal aflossingsvrij Maximaal 50% marktwaaarde

Minimaal hypotheekbedrag eerste hypotheek € 25.000 (exclusief overbrugging)

Minimaal hypotheekbedrag verhoging (onderhands of vervolghypotheek) Minimaal € 12.500

Maximaal hypotheekbedrag (exclusief overbruggingskrediet) Maximaal grens NHG
Niet-NHG: Maximaal € 1.500.000 inclusief eventuele overbruggingshypotheek.
Als de hypotheek exclusief overbrugging hoger is dan € 1.000.000 geldt een maximale verstrekking van 90% MW.

Consumptief deel van de lening Niet mogelijk, box 3 leningdeel wel mogelijk.
Doel van het toestaan van box 3 delen is om financieringskosten toe te staan die niet aftrekbaar zijn tijdens de looptijd van de hypotheek, maar wel gekoppeld zijn aan de investeringen in het onderpand.
Voorbeelden daarvan zijn: advieskosten, notariskosten, taxatiekosten, afkoopkosten van bestaande hypotheek bij oversluitingen, NHG borgtochtkosten.

Overlijdensrisicoverzekering verplicht Geen verplichting, keuze is aan klant

Aanleveren dossierstukken Alle documenten moeten digitaal worden aangeleverd (via HDN). Het renteaanbod moet binnen de tekentermijn retour gezonden zijn.

Acceptatietermijn rente-aanbod 3 weken

Geldigheid rente-aanbod 4 maanden

Acceptatietermijn offerte 2 weken

Bereidstellingsprovisie n.v.t.

Kosten annulering offerte n.v.t.

Verlengingstermijn na finaal akkoord De aanvraag kan niet verlengd worden.

Laagste rentecontrole Dagrente, als de rente op het moment van passeren lager is, krijgt de klant de lagere rente bij passeren.

Respijttermijn voor aanvraagdatum Geen

Meer dan 50% MW aflossingsvrij toegestaan bij senioren Niet mogelijk

Senioren propositie NHG (toetsing werkelijke last bij aankoop) Zowel met als zonder NHG mogelijk conform NHG-normen

Klantbeoordeling

We beoordelen alle klanten met:

- ▶ klantidentificatie, -verificatie en -acceptatie: we werken met afgeleide identificatie omdat we in Nederland geen persoonlijk contact op locatie hebben met de klant (dat doen we met een klantonderzoek)
- ▶ screening: in het kader van verificatie screenen we klanten onder andere tegen een aantal 'watchlists' en/of databases zoals onder andere Verificatie Informatie Systeem (VIS-toets), Externe Verwijzingsapplicatie (EVA-toets), Stichting Fraude bestrijding Hypotheken (SFH-toets), lijsten met Politically Exposed Persons (PEP-lijsten) en sanctielijsten
- ▶ maatregelen voor beheersing van risico en de klantintegriteit risicoanalyses: dit betekent onder andere dat we de herkomst van de in te brengen eigen middelen controleren

De uitkomst van het klantonderzoek kan aanleiding zijn om een aanvraag niet te accepteren. Vanuit het klantonderzoek kan het zijn dat we verschillende documenten opvragen om de herkomst van het vermogen te verklaren.

Maximale hypotheek op basis van de waarde van de woning

Aankoop en oversluiting NHG: maximaal 100% MW, ook bij EBV/EBB
Niet-NHG: maximaal 100% MW, ook bij EBV/EBB

Meefinancieren restschuld Niet mogelijk

Marktwaaarde bepaling

Bestaande bouw (aankoop) inc. verbouwing Getaxeerde waarde

Nieuwbouw (aankoop)

Marktwaaarde = koop/aanneemsom + meerwerk + bouwrente + renteverlies tijdens de bouw (maximaal 4% van de K/A som + meerwerk) + de af- en/of aansluiting op openbare nutsvoorzieningen - minderwerk

Is er in de koop-/ aannemingsovereenkomst de mogelijkheid opgenomen om de gestegen kosten van onder andere materiaal tot een bepaald maximum (%) door te rekenen aan de klant? Dan gaan we bij de beoordeling uit van de koopsom zoals die vermeld staat in de koop-/ aannemingsovereenkomst en zal de klant de extra kosten met eigen middelen moeten aantonen.

Is er in de koop-/ aannemingsovereenkomst de mogelijkheid opgenomen om de gestegen kosten van onder andere materiaal zonder een maximum (%) door te rekenen aan de klant? Dan wordt er geen hypotheek verstrekt.

Hybride/desktop taxatie

Hybride taxatie: Niet mogelijk
Desktop taxatie (Calcasa): Mogelijk tot maximaal €750.000 (exclusief overbrugging) en tot 90% MW. Minimale betrouwbaarheid 4,0 (NHG 5,0). Niet mogelijk bij erfpacht of nieuwbouw.

WOZ Niet mogelijk

Inkomensbepaling

Inkomensbepaling loondienst (SV loon) 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.

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.

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 als 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

De klant moet op het moment van het uitbrengen van het hypotheekaanbod een dienstverband hebben. De flexibele en/of overige arbeidsrelatie moet blijken uit een werkgeversverklaring. Als toetsinkomen wordt gehanteerd het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren, op basis van de jaaropgaven van het loon voor de loonbelasting en de jaaropgaven van eventuele loonvervangende uitkeringen, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Het aldus bepaalde inkomen kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken.

Wanneer op de datum hypotheek aanbod 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.

Een aanvrager mag een flexibel inkomen alleen meenemen samen met een vast inkomen. Vast inkomen is een inkomen voor:

- ▶ onbepaalde tijd
- ▶ bepaalde tijd met intentieverklaring
- ▶ een inkomen uit onderneming

Dit is alleen mogelijk als het vaste inkomen het hoogste is of als het inkomen via 'Inkomensbepaling Loondienst' is vastgesteld.

Perspectiefverklaring/ arbeidsmarktscan

Arbeidsmarktscan: niet mogelijk
Perspectiefverklaring: niet mogelijk

Overige inkomensbestandsdelen

Zelfstandigen

NHG: Op basis van inkomensverklaring ondernemer. Aanvrager moet minimaal 1 jaar ondernemer zijn.

Niet-NHG: Inkomensverklaring ondernemer. Aanvrager moet minimaal 3 jaar ondernemer zijn.

Daarnaast gelden voor zowel aanvragen met als zonder NHG de volgende eisen:

- ▶ Het bedrijf moet in Nederland zijn gevestigd
- ▶ De sector waarin de aanvrager zijn of haar beroep uitoefent is van belang en is onderdeel van het klantonderzoek. 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 in geen geval geaccepteerd.
- ▶ Ondernemers mogen maximaal 3 ondernemingen hebben ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK).

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. vakantietoeslag) en/of VUT-uitkering

Naderend pensioen	Als de aanvrager binnen 10 jaar na datum hypotheekaanbod 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 bij het uitbrengen van het hypotheekaanbod maximaal 3 maanden oud is. Wanneer de klant 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 en Bijstandsuitkering 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 dan kan het inkomen tot maximaal een 50-urige werkweek worden meegenomen. Er kan aanvullende informatie opgevraagd worden.
Aanvrager in dienst familielid	Mogelijk wanneer medewerker minimaal 1 jaar in dienst is.
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	NHG: niet mogelijk Niet NHG: Een aanvrager kan het inkomen uit vrij beschikbaar vermogen meenemen voor zijn hypotheekaanvraag. In dat geval geldt het door het Contactorgaan Hypothecaire Financiers (CHF) vastgestelde percentage. Dit percentage stelt het CHF jaarlijks vast op 1 januari. Als de leningrente lager is dan gaan we uit van de leningrente.
Huurinkomsten	Geen
30% regeling	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: ▶ bruto jaarsalaris ▶ het bedrag van de vakantietoeslag ▶ onregelmatigheidstoeslag, overwerk en provisie zolang dit structureel is (het bedrag over de laatste 12 maanden) ▶ Een keuzebudget of flexibel budget moet aan de normen van NHG voldoen. ▶ de vaste 13de maand ▶ de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfondsen of -verzekering en/of AOW-uitkering (vakantietoeslag meegerekend) of de totale jaarlijkse VUT-uitkering ▶ de sociale uitkeringen ▶ de onvoorwaardelijke eindejaars- of winstuitkering ▶ het inkomen uit een zelfstandig bedrijf of beroep ▶ de partneralimentatie voor de klant ▶ de VEB-toelagen militairen 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	Huizen en appartementen die 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 (na verbouwing) 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 Nederland.
Niet acceptabele onderpanden	Niet mogelijk om te financieren zijn een recht van opstal (uitgezonderd nutsvoorzieningen), een huis dat ongeschikt is voor bewoning en waarvan de aanvrager de gebreken niet door het nemen van lonende voorzieningen kan weghalen, een woonboot, een watervilla, een huis met bedrijfsruimte of een zakelijke kadastrale bestemming waarvan het bedrijfsgedeelte meer dan 25% van de marktwaarde bedraagt, een (woon)boerderij met agrarische bestemming, een coöperatie, een huis waarvoor de gemeente een sloop/ handhavenafweging heeft vastgesteld, een huis gelegen op verontreinigde grond en die daardoor ongeschikt is voor bewoning, een huis dat (gedeeltelijk) is verhuurd of bezwaard is met een recht van vruchtgebruik of van gebruik en bewoning, een noodwoning, een woonwagen of woonwagenstandplaats, een vakantie- of recreatiewoning (en huis gelegen op een (voormalig) recreatiegebied), een tiny house, een huis opgebouwd uit zeecontainers, een appartement in een serviceflat
Buitenonderhoud en bouwkundige staat	Het buitenonderhoud en de bouwkundige constructie is of wordt minimaal redelijk
ABC en ABA constructies	ABC worden individueel beoordeeld ABA constructies niet toegestaan

Bouwkundig rapport

Conform NHG,
Bij de aankoop van een woning moet een bouwkundig rapport worden opgemaakt als:

- ▶ Het totaal van de gemiddelde kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud meer is dan 10% van de marktwaarde.
- ▶ Uit het taxatierapport blijkt dat nader bouwkundig onderzoek nodig is.
- ▶ De bouwkundige toestand van de woning matig of slecht is.

Erfpacht	Erfpachtovereenkomst: Uit de erfpachtovereenkomst moet de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijken. Wanneer de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening, tenzij in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd. Erfpachtcanon: 1. Bij de bepaling van de financieringslast moet rekening worden gehouden met de erfpachtcanon op maandbasis. 2. Wanneer sprake is van indexering of stijging van de erfpachtcanon binnen 3 jaar, moet rekening worden gehouden met de hogere erfpachtcanon. 3. Wanneer sprake is van een oplopende canonverplichting, niet zijnde indexatie, moet in de toetsing rekening worden gehouden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende canonverplichting. 4. Wanneer de canon binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd, moet in de toetsing met de geïndexeerde canon (tevens) rekening worden gehouden. Particuliere erfpacht op basis van individuele beoordeling. Erfpacht moet blijken uit een erfpachtovereenkomst of een ander notarieel document waaruit de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijkt (bij nieuwbouw).
Erfpacht- en kortingsconstructies	NHG: Alle door NHG goedgekeurde regelingen Niet NHG: niet mogelijk
Groninger akte	Mogelijk bij aankoop. Niet mogelijk bij verkoop.
Gedeeltelijke/tijdelijke verhuur	Niet toegestaan
Zelfbouw	Alleen mogelijk in combinatie met een aannemer. Afbouwgarantie is verplicht
Bouwkavel	Niet mogelijk
Waarborgcertificaat	Voor een nieuwbouwwoning moet een waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl. In de koop-/aannemingsovereenkomst moet de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend zijn opgenomen. Als de verkoper van de nieuwbouwwoning een goedgekeurde woningcorporatie is, kan in plaats van het waarborgcertificaat worden volstaan met een afbouwgarantie van de woningcorporatie, mits de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.
Vereisten VvE bij appartementen	▶ VvE is in oprichting (nieuwbouw/te splitsen woning) blijkt uit de aan te leveren splitsingsakte en splitsingsreglement ▶ Slapende VvE en buitenonderhoud en bouwkundige constructie tenminste redelijk: MJOP en voldoende saldo in reservefondsen voor uitvoeren MJOP of minimale reservering 0,5% van de herbouwwaarde. In andere gevallen op basis van individuele beoordeling. ▶ Slapende VvE en buitenonderhoud en de bouwkundige constructie is lager dan redelijk: op basis van individuele beoordeling als de stand van het onderhoudsfonds (reservefondsen + exploitatiesaldo) door taxateur als voldoende is beoordeeld. ▶ Actieve VvE en buitenonderhoud en bouwkundige constructie tenminste redelijk: MJOP en voldoende saldo in reservefondsen voor uitvoeren MJOP of minimale reservering 0,5% van de herbouwwaarde. In andere gevallen op basis van individuele beoordeling. ▶ Actieve VvE en buitenonderhoud en de bouwkundige constructie is lager dan redelijk: op basis van individuele beoordeling als de stand van het onderhoudsfonds (reservefondsen + exploitatiesaldo) is door taxateur als voldoende beoordeeld.

Energiebesparende voorzieningen en energielabels

Energiebesparende voorzieningen/Budget

Energiebesparende voorzieningen en energiebespaarbudget mogelijk tot maximaal 100% Marktwaarde (geldt ook voor aanvragen met NHG)

Extra bedrag dat geleend mag worden afhankelijk van energielabel woning (en voor financiering energiebesparende voorzieningen)

Conform NHG en de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

Bouwdepot

Duur bouwdepot met rentevergoeding (rentevergoeding is gelijk aan hypotheekrente)

Verbouw: 24 maanden
Nieuwbouw: 24 maanden

Verlenging bouwdepot (zonder rentevergoeding)

Maximaal 12 maanden

Einde verlenging

Overgebleven bedrag na einde verlenging wordt ingelost op de lening

Maximaal bouwdepot

Maximaal 100% van de waarde van de woning voor verbouwing

Overbruggingen

Overbruggingskrediet woning verkocht en ontbindende voorwaarden verlopen

Verkoopprijs - 1,85% v.d. verkoopprijs - restschuld.
Bij de bepaling van de restschuld mag 100% van het opgebouwde spaarsaldo in een opbouwproduct verrekend worden.

Overbruggingskrediet woning niet verkocht en/of ontbindende vw niet verlopen

90% marktwaarde/verwachte verkoopprijs - restschuld
Bij de bepaling van de restschuld mag 100% van het opgebouwde spaarsaldo in een opbouwproduct verrekend worden.

Marktwaarde

Woning verkocht:
 ▶ Verkoopovereenkomst

Woning niet verkocht:
 ▶ Taxatierapport (hoeft niet gevalideerd te zijn)
 ▶ Calacs desktop taxatie
 ▶ Verkoopovereenkomst

Kosten overbrugging

€ 250,-

Looptijd

24 maanden

Verlengen

Als de 24 maanden wordt overschreden is er een mogelijkheid om eventueel te verlengen. Dit gebeurt op basis van een individuele beoordeling. De voorlegger zal voorzien moeten zijn van een reëel verkoopplan.

Periode dubbele lasten

Woning niet verkocht: 12 maanden tenzij uit het taxatierapport of de verkoopakte blijkt dat deze korter is.

Woning verkocht: tot overdrachtsdatum

De dubbele lasten bestaan uit nieuwe lasten, oude lasten en overbruggingskredietten.

Overbruggingsrente

1-maands variabel

Ex-partner is mede eigenaar overbruggingspand

Ex-partner moet toestemming geven voor het vestigen van de hypotheek op het overbruggingspand.

Huidige woning**Huidige woningen in bezit**

Huidige woningen moeten verkocht zijn of te koop staan bij het uitbrengen van het hypotheekaanbod.

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, maar staat wel te koop

Aanleveren:

- ▶ Taxatierapport of
- ▶ Calcasa desktop taxatie

Dubbele lasten moeten betaald kunnen worden gedurende de verwachte verkooptermijn. Bij het gebruik van een Calcasa desktop taxatie moeten de dubbele lasten voor een periode van 12 maanden betaald kunnen worden.

Huidige woning staat nog niet te koop

Alleen mogelijk als de aanvrager een nieuwbouwwoning heeft gekocht die nog niet is opgeleverd en de huidige woning nog niet in de verkoop staat:

- ▶ Taxatierapport of
- ▶ Calcasa desktop taxatie

Dubbele lasten moeten betaald kunnen worden gedurende de verwachte verkooptermijn. Bij het gebruik van een Calcasa desktop taxatie moeten de dubbele lasten voor een periode van 12 maanden betaald kunnen worden.

Relatiebeëindiging

Als er sprake is van een bestaande woning en er is sprake van een relatiebeëindiging dan moet:

- ▶ de woning verdeeld zijn voor finaal akkoord en de klant moet zijn ontslagen uit zijn hoofdelijke aansprakelijkheid.
- ▶ de woning verkocht zijn (overdracht mag later plaatsvinden).

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

Financiering (bij aanvragen zowel met als zonder NHG) niet mogelijk bij onderstaande BKR registraties

- ▶ code 1 t/m 5
- ▶ A- registratie
- ▶ SK/SH/ZO/RO registratie

In de volgende gevallen worden klanten alleen op basis van individuele beoordeling en na aanlevering van een plausibele verklaring geaccepteerd:

- ▶ Een patroon dat kredieten regelmatig worden afgelost met grotere kredieten
- ▶ HY2 registratie als we een schriftelijke verklaring van NHG ontvangen waaruit blijkt dat de restschuld is kwijtgescholden zonder afkoop- of betalingsregeling.
- ▶ Er sprake is van één A of A1 codering en de lening volgens BKR tenminste 2 jaar voordat we de hypotheekaanvraag hebben ontvangen is afgelost danwel een herstelcode is geplaatst.
- ▶ Als het aantal geregistreerde kredieten, ongeacht of deze kredieten zijn afgelost, bij 1 klant hoger dan 9 en bij 2 klanten hoger dan 16 is.

Registraties die vallen onder het traject van de 'Wet schuldsanering natuurlijke personen' zijn niet mogelijk, ook niet wanneer het traject is afgerond met een schone lei.

Werkelijke last consumptief krediet

De maandelijkse lasten van de financiële verplichtingen worden berekend op basis van de volgende regels:

2% van de oorspronkelijke hoofdsom:

- ▶ doorlopende lening (code RK)
- ▶ verzendhuyslening (code VK)
- ▶ uitgestelde leningen

Toetsen op werkelijke lasten (bij BKR geregistreerd bedrag/looptijd in maanden):

- ▶ aflopende lening (code AK)
- ▶ restschuld met en zonder NHG (code RN en RH)
- ▶ hypothecair krediet overige onroerende zaken (code HO)
- ▶ overige niet bij het BKR geregistreerde (hypothecaire) kredieten
- ▶ operational Autolease (code OA)

Uitzonderingen:

- ▶ zakelijk krediet (ZK): Moet onderdeel zijn van de Inkomensverklaring Ondernemer of meegenomen worden in de cijfers van de afgelopen 3 jaar

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 opnamemogelijkheid 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:

- ▶ Vervolg hypotheek 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

Toestaan:

Het moet een lening van de ouders betreffen waarvoor er een aflosverplichting bestaat.

Uitgaan van bruto werkelijke last. Als de lasten worden geschonken, dan blijven de lasten buiten beschouwing in de toetsing.

Studiefinanciering (DUO)

Conform TRHK

Aflosfase: Voer het werkelijke termijnbedrag (per jaar) op dat blijkt uit het uitgebreide DUO-overzicht als jouw klant in de aflosfase zit.

Aanloop- of opbouwfase:

Het termijnbedrag moet bepaald worden aan de hand van de [Rekenhulp maandbedrag studieschuld](#) als jouw klant nog in de aanloop- of opbouwfase zit. Houd hierbij rekening met de actuele restschuld van de studielening en de rente als deze al is vastgesteld. Als de rente nog niet is vastgesteld, ga dan uit van het percentage van dat moment.

Wij bruteren het termijnbedrag bij box 1 en box 3 leningen.

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

Aanvragen met en zonder NHG: eigen middelen altijd aantonen
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.

Herkomst eigen middelen aantonen

Aanvragen met en zonder NHG: als de in te brengen eigen middelen meer zijn dan € 25.000 moet de herkomst hiervan aangetoond worden. Dit kan bijvoorbeeld met een verklaring van de klant of een schenkingsovereenkomst.

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

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	Niet mogelijk, maximaal twee schuldenaren.
Partner geen schuldenaar	Toestaan als: ▶ Ongehuwd samenwonen, gehuwd zijn buiten gemeenschap van goederen of van een geregistreerd partnerschap met registratie van voorwaarden ▶ Geen eigenaar, maar wel bewoner ▶ Ontruimingsverklaring ondertekenen (dit is verplicht voor alle bewoners die geen eigenaar en schuldenaar zijn). Dit moet uiterlijk bij de notaris ▶ Wanneer gehuwd zijn buiten gemeenschap van goederen, dan moet de partner toestemming geven voor het bezwaren van de woning
Na passeren	
Kosten bij mutaties hypotheek	▶ Omzetten hypotheekvorm: geen kosten ▶ Omzetten rentevastperiode: geen kosten ▶ Hoofdelijk ontslag: geen kosten ▶ Toevoegen schuldenaar: geen kosten ▶ Kosten tijdens bijzonder beheer: worden vooraf gedeeld
Adviesverplichting bij mutaties	▶ Alle wijzigingen waarbij nieuw geld verstrekt wordt en/of het onderpand wijzigt kunnen alleen aangevraagd worden via een adviseur. ▶ Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid kan alleen via een adviseur aangevraagd worden. ▶ Omzetten van een spaarhypotheek kan alleen via een adviseur aangevraagd worden. Voor de meeste wijzigingen, ook als die via de 'mijnomgeving' aangevraagd kunnen worden raden we aan om advies in te winnen bij een financieel adviseur.
Bouwdepot	▶ Declaraties kunnen via de 'mijnomgeving' ingediend worden. ▶ Wijzigingen binnen de bouwdepot rubrieken is mogelijk tenzij het de rubriek EBV betreft.
Wanneer vergoedingsvrij aflossen	▶ Er wordt minder dan 15% van de oorspronkelijke hoofdsom. Het maximum van 15% wordt per hypothecaire inschrijving bepaald. ▶ De hypotheek wordt helemaal of voor een deel terugbetaald op de laatste dag van de rentevastperiode. ▶ 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 deze zonder vergoeding worden terugbetalen. ▶ De geldnemer overlijdt. De nabestaanden mogen de hypotheek binnen 12 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. ▶ De huidige rente is hoger dan de rente die wordt betaald. ▶ Als Hypotrust de aflossing eist in het kader van de betaalbaarheid van de hypotheek. ▶ Als de overbruggingshypotheek wordt afgelost.
Berekening vergoeding	Volgens AFM Leidraad
Rentemiddeling	Niet mogelijk

**Meeneemregeling
(verhuisregeling)**

Mogelijk bij zowel eerst aankopen en dan verkopen als andersom. De volgende regels zijn van toepassing:

- ▶ De rente op oude hypotheek wordt omgezet naar een 1 jaars rente van het moment dat de nieuwe akte passeert. De nieuwe hypotheek moet binnen 12 maanden na het aflossen worden aangevraagd.
- ▶ Als een spaarhypotheek leningdeel wordt meegenomen wordt het desbetreffende leningdeel in de oude hypotheek omgezet naar aflossingsvrij.
- ▶ Een eventuele verhoging mag met een maximale looptijd van 30 jaar afgesloten worden.
- ▶ In geval van een echtscheiding kan maximaal 1 schuldenaar gebruik maken van de meeneemregeling. De ex-partner moet schriftelijk afstand doen van deze mogelijkheid. Als het onderpand nog verkocht moet worden houden beide schuldenaren recht op de verhuisregeling. Dit is elk voor de helft. Het is mogelijk dat één van beide voor 100% gebruik maakt van de verhuisregeling. Dan moet er door de ander een afstandsverklaring getekend worden. Bij hoofdelijk ontslag moet de vertrekkende partner afstand doen van de mogelijkheid op de verhuisregeling.

Doorgeefregeling

Niet mogelijk

**Leningdelen met en zonder NHG
mogelijk binnen een aanvraag?**

Niet mogelijk

**Eerste hypotheek met NHG en
verhoging zonder NHG**

Mogelijk. De risicoklasse voor het niet-NHG deel wordt bepaald o.b.v. de totale verstrekking (NHG & niet-NHG)

Maximale looptijd

30 jaar, in principe geen verlenging mogelijk. Langere looptijd alleen bij uitzondering en op basis van individuele beoordeling mogelijk.

**Tweede of volgende hypotheek,
eerste via andere geldverstrekker**

Niet mogelijk

**Aanpassen risicoklasse na stijging
waarde woning**

Mogelijk op basis van gevalideerd taxatierapport of Calcasa desktop taxatie (maximale verstrekking 90% MW).

Omzetten Hypotheekvorm

Mogelijk, er zijn geen kosten van toepassing. Omzetting alleen mogelijk naar annuïteit, lineair of aflossingsvrij.

Inkorten looptijd

Mogelijk, er vindt inkomenstoetsing plaats. De looptijd van een leningdeel mag nooit korter zijn dan de restant rentevastperiode van dat leningdeel.

**Wijzigen
overlijdensrisicoverzekering**

Mogelijk

**Onderhandse verhoging
hypotheek**

- ▶ Mogelijk als er sprake is van een verhoogde inschrijving of als er afgelost is op de lopende hypotheek (niet van toepassing op aflossing van overbruggings-hypotheek).
- ▶ Niet binnen één aanvraag in combinatie met een vervolghypotheek mogelijk.
- ▶ Kan gevolgen hebben voor de risicoklasse waarin de eerste hypotheek valt.
- ▶ Toetsing volgens actuele acceptatievoorwaarden.
- ▶ Minimaal bedrag € 12.500.
- ▶ Onderhandse verhoging bedoeld voor verbouw is niet mogelijk bij een lopend bouwdepot.
- ▶ Mag geen sprake zijn van betalingsachterstanden of onregelmatigheden in de afgelopen 12 maanden.
- ▶ Een aflossingsvrije verhoging wordt in principe als box III getoetst.

Vervolghypotheek

- ▶ Niet binnen één aanvraag in combinatie met een onderhandse verhoging mogelijk
- ▶ Kan gevolgen hebben voor de risicoklasse waarin de eerste hypotheek valt.
- ▶ Toetsing volgens actuele acceptatievoorwaarden
- ▶ Minimaal € 12.500
- ▶ Vervolghypotheek bedoeld voor verbouw is mogelijk bij een lopend bouwdepot
- ▶ Mag geen sprake zijn van betalingsachterstanden of onregelmatigheden in de afgelopen 12 maanden.
- ▶ Een aflossingsvrije verhoging wordt in principe als box III getoetst

Hoofdelijk ontslag

Mogelijk als:

- ▶ ontslagen geldnemer geen eigenaar meer is van de woning
- ▶ ontslagen geldnemer de woning gaat verlaten
- ▶ inkomenstoetsing positief is (als de vertrekkende partner geen schuldenaar is wordt er geen toetsing uitgevoerd)
- ▶ de akte van ontslag door beide geldnemers ondertekend is.

Gedeeltelijk royement

Conform NHG

Wijzigen rekeningnummer

Wijzigen van het rekeningnummer kan via de 'mijnomgeving'

Wijzigen correspondentieadres

Wijzigen van het correspondentieadres kan in een aantal gevallen. De meest voorkomende zijn:

- ▶ Oplevering nieuwbouw woning
- ▶ Afronding verbouwing
- ▶ Na algehele aflossing
- ▶ Na overlijden van de schuldenaar
- ▶ Na toestemming tijdelijke verhuur