

DE KNAB HYPOTHEEK ACCEPTATIEGIDS



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
2. ALGEMEEN	6
2.1 Doelgroep	6
2.2 Afsluiten hypotheek	6
2.3 Financieringskosten	6
2.4 Toetsing	6
2.5 Rentebetaling	6
2.6 Salaris- en betaalrekening	6
3. AANVRAGER(S)	7
3.1 Aanvrager(s)	7
3.2 Aantal aanvragers	7
3.3 Relatie aanvragers	7
3.4 Aansprakelijkheid	7
3.5 Nationaliteit	8
3.6 Legitimatie	8
3.7 Kredietwaardigheid	8
3.8 Integriteit	9
3.9 Uitgesloten activiteiten en herkomst inkomen	9
3.10 Eigen middelen en herkomst	9
3.11 Rekening	9
4. INKOMEN	10
4.1 Inkomstenbronnen	10
4.2 Inkomen uit onderneming	10
4.3 Inkomen uit dienstverband	12
4.4 Soort dienstverband	13
4.5 Bijzondere situaties	14
4.6 Rekentool Inkomensbepaling Loondienst (IBL)	16
4.7 Pensioen en lijfrente	16
4.8 Sociale uitkeringen	16
4.9 Partneralimentatie	17
4.10 Inkomen uit verhuur van onroerend goed	17
4.11 Inkomen uit vermogen	17
5. KNAB HYPOTHEEK	18
5.1 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	18
5.2 Rang hypotheek	18
5.3 Minimale eerste hypotheek	18
5.4 Minimale tweede hypotheek of onderhandse verhoging	18
5.5 Maximale hypotheek	18
5.6 Hogere inschrijving	18

5.7 Looptijd	18
5.8 Maximale Loan to Value (LTV)	18
5.9 Hypotheekvormen	19
5.10 Consumptieve opname	19
5.11 Restschuldfinanciering	19
5.12 Valuta	19
5.13 Verhuis-/meeneemregeling	19
5.14 Doorgeefregeling	20
5.15 Lening verhogen	20
6. BETAALBAARHEID	22
6.1 Algemeen	22
6.2 Financieringslastpercentage	22
6.4 Toetsrente	22
6.5 Verplichtingen	22
6.6 Oversluiten	25
6.7 Maatwerk	25
6.8 Explain	27
7. RENTE	29
7.1 Algemeen	29
7.2 Tariefklassen	29
7.3 Rentevaste periode	29
7.4 Overbruggingsrente	29
7.5 Rente bij passeren	29
8. ONDERPAND	30
8.1 Algemeen	30
8.2 Niet toegestane onderpanden	30
8.3 Toegestane onderpanden	31
8.4 Aanvullende bepalingen	31
9. BIJZONDERE CONSTRUCTIES	33
9.1 Niet toegestane constructies	33
9.2 Toegestane constructies	33
10. WAARDEBEPALING	35
10.1 Minimale marktwaarde	35
10.2 Waardebepaling bestaande bouw	35
10.3 Waardebepaling nieuwbouw	35
10.4 Waardebepaling overig onroerend goed	35
10.5 Voorwaarden taxatierapport	35
10.6 Voorwaarden voor een Desktop Taxatie	36
10.7 Bouwkundig rapport	37

11. OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	38
11.1 De Knab Overbruggingshypotheek	38
11.2 Waardebepaling voor de overbruggingshypotheek	38
11.3 Voorwaarden	39
11.4 Overbruggen van spaar-, beleggings- en levenpolissen	40
12. KNAB BOUWDEPOT	41
12.1 Algemeen	41
12.2 Verbeterbudget	41
12.3 Einde Knab Bouwdepot	42
13. DUURZAAMHEID	43
13.1 Algemeen	43
13.2 Energiebesparende voorzieningen (EBV)	44
13.3 Energiebespaarbudget (EBB)	44
13.4 Duurzaam Leningdeel	44
13.5 Energielabelkorting	44
14. AANBOD	45
14.1 Geldigheid renteaanbod	45
14.2 Geldigheid bindend aanbod en verlenging	45
14.3 Verlengingskosten	45
14.4 Annuleringskosten	45
14.5 Onbekende woning	45
15. ZEKERHEDEN	46
15.1 Recht van Hypotheek	46
15.2 Bankgarantie	46
15.3 Opstalverzekering	46
15.4 Overlijdensrisicoverzekering	46
16. DOCUMENTEN	47

1. Inleiding

Knab is dé online bank voor ondernemers en particulieren. Met producten voor betalen en sparen, maar ook beleggen, verzekeren, boekhouden en pensioenen zorgen we ervoor dat klanten hun financiën eenvoudig en goed kunnen regelen. Met de Knab Hypotheek helpt Knab klanten die hun eerste huis willen kopen, een nieuwe woning willen financieren of hun huidige hypotheek willen oversluiten hun woonwensen waar te maken.

Over deze gids

In de Knab Hypotheek Acceptatiegids en op [website](#) van Knab vind je de belangrijkste richtlijnen en veel informatie voor het aanvragen, verstrekken en beheren van de Knab Hypotheek. Knab streeft ernaar (potentiële) hypotheekklanten een passend aanbod te doen, dat aansluit bij hun financiële situatie. Knab wil te allen tijde voorkomen dat er een te hoge hypotheek wordt verstrekt.

- De gids biedt houvast, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Het is mogelijk om een Knab Hypotheek aan te vragen met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Een aanvraag voor een Knab Hypotheek met NHG moet altijd ook voldoen aan de Voorwaarden en Normen van NHG. Wanneer het beleid van Knab strenger is dan NHG, geldt het beleid van Knab.
- Knab herzielt de inhoud van deze gids periodiek, ten minste eens per kalenderjaar, aan de hand van actuele wet- en regelgeving en nieuwe inzichten.

2. Algemeen

2.1 Doelgroep

Knab verstrekt de Knab Hypotheek aan natuurlijke personen die een woning in Nederland willen financieren waarbij de woning dient als hoofdverblijf.

2.2 Afsluiten hypotheek

De Knab Hypotheek wordt afgesloten via een onafhankelijke hypotheekadviseur. Het is niet mogelijk om de Knab Hypotheek af te sluiten zonder hypotheekadvies.

2.3 Financieringskosten

Financieringskosten zijn alle kosten die ontstaan in verband met het afsluiten van de Knab Hypotheek. De hypotheekadviseur informeert de klant over de verwachte financieringskosten voordat deze de Knab Hypotheek aanvraagt.

2.4 Toetsing

Om de Knab Hypotheek af te sluiten, moet de aanvrager voldoen aan het acceptatiebeleid van Knab en aan de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). Als de Knab Hypotheek wordt verstrekt met NHG, moet de aanvrager daarnaast voldoen aan de Voorwaarden & Normen van NHG.

2.5 Rentebetaling

Gedurende de looptijd van de Knab Hypotheek betaalt de aanvrager rente en aflossing (indien van toepassing). Knab incasseert deze lasten maandelijks achteraf op de voorlaatste werkdag van de maand. Als de aanvrager niet (op tijd) betaalt, neemt Knab contact op om te overleggen hoe de aanvrager de betalingsachterstand kan inlopen.

2.6 Salaris- en betaalrekening

Het is voor de Knab Hypotheek niet verplicht om salaris op een Knab-rekening te storten. Ook is het niet verplicht een Knab-betalrekening te gebruiken voor de afschrijvingen van de hypotheeklasten.

3. Aanvrager(s)

3.1 Aanvrager(s)

Voor de aanvrager(s) van de Knab Hypotheek gelden de volgende voorwaarden:

- De aanvrager is een natuurlijk persoon;
- De aanvrager is meerderjarig;
- De aanvrager is handelingsbekwaam;
- De aanvrager is niet geboren in de Verenigde Staten van Amerika;
- De aanvrager is niet failliet, is niet toegelaten tot wettelijke schuldsanering en/of staat niet onder bewind of curatele. Ook is er geen aanvraag ingediend voor een van deze regelingen.

3.2 Aantal aanvragers

De Knab Hypotheek kent een maximum van twee aanvragers.

3.3 Relatie aanvragers

Elke aanvrager dient in de woning te gaan wonen en aanvragers mogen ook bloedverwanten van elkaar zijn. Knab verstrekt geen hypotheek op basis van hoofdelijk medeschuldenaarschap van derden.

3.4 Aansprakelijkheid

Elke aanvrager waarvan het inkomen nodig is voor het verkrijgen van de Knab Hypotheek wordt zowel bewoner, eigenaar én hoofdelijk schuldenaar. Knab staat een ongelijke verhouding van eigendom toe, maar hanteert wel een minimum van 1%.

Zijn de aanvragers na 1 januari 2018 getrouwd in één van de volgende vormen, dan worden ze beiden hoofdelijk aansprakelijk voor de hypotheek:

- Gehuwd in gemeenschap van goederen;
- Gehuwd in beperkte gemeenschap van goederen en beide echtgenoten zijn eigenaar van de woning of worden dit op moment van verstrekken van de hypotheek;
- Geregistreerd partner zonder registratie van voorwaarden.

In een aantal gevallen is het mogelijk dat slechts één aanvrager hoofdelijk aansprakelijk wordt. Het onderpand wordt dan zonder partner gekocht. Dit is mogelijk wanneer de aanvrager bijvoorbeeld:

- Ongehuwd samenwoont;
- Geregistreerd partner is met registratie van voorwaarden;
- Gehuwd is onder huwelijkse voorwaarden.

Als één van de aanvragers alleen hoofdelijk aansprakelijk wordt dan moet de partner een ontruimingsverklaring tekenen en deze samen met zijn of haar legitimatiebewijs (zonder BSN zichtbaar) aanleveren. Daarnaast moet de partner toestemming geven voor het vestigen van de hypotheek op het onderpand volgens art 1:88 lid 1 sub a Burgerlijk Wetboek.

3.5 Nationaliteit

Elke aanvrager voor het verkrijgen van de Knab Hypotheek beschikt over één van de volgende nationaliteiten:

- De Nederlandse nationaliteit;
- De nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein volgens het paspoort;
- Een andere nationaliteit dan hierboven genoemd, wat blijkt uit een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker. Hierbij mag sprake zijn van een van de volgende documenten:
 - Een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd;
 - Een vergunning voor langdurig ingezetenen;
 - Een document “Duurzaam verblijf als gezinslid van een burger van de Unie”;
 - Een verblijfsvergunning voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.
- Een aanvrager met een Amerikaanse nationaliteit (Verenigde Staten van Amerika) is niet toegestaan.

3.6 Legitimatie

Om de Knab Hypotheek aan te vragen heeft de aanvrager een geldig legitimatiebewijs nodig waaruit de nationaliteit blijkt. Knab accepteert een kopie van één van de volgende documenten:

- Een geldig paspoort;
- Een geldige Nederlandse identiteitskaart;
- Een geldige identiteitskaart van een andere EU-lidstaat;
- Een geldig vreemdelingendocument.

3.7 Kredietwaardigheid

Knab toetst de kredietwaardigheid van de aanvrager(s) voorafgaand aan het uitbrengen van het renteaanbod en het bindend hypotheekaanbod. Daarnaast kan Knab de kredietwaardigheid van de aanvrager(s) tijdens de gehele looptijd van de hypotheek toetsen. De aanvrager geeft daar uitdrukkelijk toestemming voor met het ondertekenen van het bindend aanbod.

Knab staat de volgende zaken, die een negatief effect hebben op de kredietwaardigheid, niet toe:

- Loonbeslag of looncessie;
- Faillissement, schuldsanering, bewind of curatele;
- Negatieve BKR-coderingen (lopend, hersteld en/of afgelost).

Aanvullend raadpleegt Knab het Kadaster en de Kamer van Koophandel om de kredietwaardigheid te beoordelen. Knab behoudt altijd het recht om een hypotheekaanvraag bij onvoldoende vertrouwen in de kredietwaardigheid van de aanvrager(s) af te wijzen.

3.8 Integriteit

Knab screent de aanvrager(s) op integriteitsrisico's aan de hand van diverse toetsingen:

- Externe Verwijzings Applicatie (EVA);
- Politically Exposed Person (PEP);
- Stichting Fraudepreventie Hypotheken (SFH);
- Sanctie Toets;
- Verificatie Informatie Systeem (VIS);
- Intern Verwijzings Register (IVR).

3.9 Uitgesloten activiteiten en herkomst inkomen

Knab controleert waar de aanvrager inkomen uit verkrijgt. Knab verstrekt geen hypotheek aan klanten van wie het inkomen gerelateerd kan worden aan activiteiten die in strijd zijn met het beleid van Knab. Hetzelfde geldt voor diensten en producten die volgens Knab een onacceptabel risico vormen op witwassen, terrorismefinanciering, overtreding van de sanctiewetgeving en/of belastingontwijking of -ontduiking.

Een klant die werkt voor een onderneming of zelf een onderneming heeft die voor Knab een hoog risico met zich meebrengt, beoordeelt Knab op individuele basis. Een klant mag geen hoger reputatie- of aansprakelijkheidsrisico vormen voor Knab. De interpretatie van Knab is altijd doorslaggevend.

3.10 Eigen middelen en herkomst

De aanvrager moet de beschikbaarheid van benodigde eigen middelen in elk geval aantonen in de onderstaande situaties:

- Bij aanvragen met NHG (ongeacht het bedrag);
- Bij aanvragen zonder NHG als de eigen middelen € 10.000 of meer bedragen;
- Bij eventuele restschuld op de huidige woning (ongeacht het bedrag);
- Bij aflossing van een bestaand krediet (ongeacht het bedrag);
- Bij dubbele lasten, zie ook hoofdstuk 6.7.

Knab heeft op grond van de Wwft de verantwoordelijkheid om te controleren of eigen geld dat nodig is voor het afsluiten van de Knab Hypotheek - of op een andere manier wordt betrokken in de hypotheek, zoals bij het eventueel extra aflossen - uit een legale bron afkomstig is. Als aanvulling op bovenstaande geldt daarom: als Knab van mening is dat de herkomst van het eigen geld moet worden vastgesteld, dan moet de aanvrager dit op verzoek van Knab aantonen. Voor bedragen vanaf € 15.000 moet de herkomst altijd worden vastgesteld.

Aanvragers moeten de eigen middelen aantonen in euro's. Het is niet mogelijk om eigen middelen aan te tonen in andere valuta dan euro, met cryptocurrencies of met NFT's.

3.11 Rekening

De aanvrager(s) beschik(t)(ken) over een particuliere IBAN-rekening bij een bank op naam van de aanvrager(s), waarvan de rente- en aflossingsverplichtingen en eventueel andere verschuldigde bedragen van kunnen worden geïncasseerd. Een buitenlands rekeningnummer is alleen toegestaan voor landen binnen het SEPA-gebied. Knab kan geen bedragen incasseren van een zakelijke rekening.

4. Inkomen

4.1 Inkomstenbronnen

Knab accepteert de volgende inkomensbronnen voor het bepalen van het toetsinkomen:

- Inkomen uit onderneming;
- Inkomen uit dienstverband;
- Inkomen uit pensioen en lijfrente;
- Inkomen uit sociale uitkeringen;
- Inkomen uit partneralimentatie;
- Inkomen uit vermogen.

Aanvullende eisen:

- De aanvrager toont het inkomen aan met documenten zoals een werkgeversverklaring en salarisstrook, of door middel van brondata zoals de tool Inkomensbepaling Loondienst (IBL). Zie de bijlage voor een overzicht van de meest voorkomende benodigde documenten;
- De aanvrager krijgt het salaris niet contant uitbetaald;
- De aanvrager ontvangt salaris in euro's. Salaris in andere valuta, cryptocurrencies of NFT's neemt Knab niet mee;
- De aanvrager toont inkomsten uit het vermogen, die Knab meeneemt in het toetsinkomen, aan in euro's. Inkomen uit vermogen in andere valuta, cryptocurrencies of NFT's neemt Knab niet mee.

4.2 Inkomen uit onderneming

Knab werkt samen met twee rekenexperts om het zakelijk toetsinkomen vast te stellen, namelijk:

- ViiZ (alléén voor de aanvragen zonder NHG);
- Zakelijk Inkomen (voor de aanvragen zowel met als zonder NHG).

De aanvrager dient rechtstreeks bij één van deze rekenexperts een aanvraag in. De kosten die verbonden zijn aan een Inkomensverklaring Ondernemer (IKV) komen voor rekening van de aanvrager.

Als de hypotheekaanvraag met NHG wordt ingediend en de aanvrager vraagt een IKV aan bij Zakelijk Inkomen, dan moet duidelijk vermeld worden dat deze bestemd is voor Knab.

Bij een positieve beoordeling van de zakelijke cijfers geeft de rekenexpert een IKV af. Het in deze verklaring vermelde toetsinkomen neemt Knab over in de beoordeling van de hypotheekaanvraag.

Wanneer de aanvrager een KvK-inschrijving heeft, maar het inkomen uit onderneming bij de aanvraag buiten beschouwing gelaten wordt, moet er alsnog een positieve beoordelingsverklaring (ook wel nul-verklaring genoemd) door een van de toegestane rekenexperts worden aangeleverd.

IB-Ondernemer

Wanneer sprake is van een eenmanszaak (ZZP'er), vennootschap onder firma (VOF) of maatschap, stelt Knab de nettowinst vast op basis van de winst uit de laatste drie boekjaren.

Directeur groot aandeelhouder (BV)

- Wanneer er sprake is van een directeur groot aandeelhouder bij een besloten vennootschap (BV), stelt Knab de hoogte van het toetsinkomen vast op basis van de inkomsten uit arbeid uit onderneming en de eventuele (over)winst. Daarbij beoordeelt Knab of het inkomen dat de aanvrager toekomt, blijvend aan de onderneming kan worden onttrokken.
- Het inkomen bepaalt Knab aan de hand van de IB-aangiftes en de jaarrapporten van de afgelopen drie boekjaren. Als er sprake is van een meervoudige BV-constructie, dan zijn deze gegevens van alle ondernemingen noodzakelijk. Bij een 100% deelneming dienen de jaarcijfers geconsolideerd te zijn.

Startende ondernemer

- Er is sprake van een startende ondernemer wanneer de aanvrager nog niet drie volledige boekjaren als ondernemer werkzaam is. In die gevallen kijkt Knab naast de gerealiseerde cijfers ook naar de prognose van het inkomen. Voorwaarde is dat de ondernemer minimaal één volledig boekjaar als ondernemer werkzaam is. De beoordeling gebeurt op basis van de feitelijke en geprognosticeerde resultaatontwikkeling van totaal minimaal drie boekjaren. Het inkomen bepaalt Knab aan de hand van de IB-aangiftes en jaarrapporten, aangevuld met prognosecijfers, curriculum vitae (CV) van de ondernemer en de IB-aangiftes van de jaren dat de aanvrager eventueel in loondienst was.
- Als de aanvrager een gelijksoortig arbeidsverleden in dezelfde branche had, beoordeelt Knab of dat inkomen kan meetellen bij het vaststellen van het toetsinkomen.

Overige uitgangspunten voor het vaststellen van het zakelijk inkomen:

- Voor de aanvragen zonder NHG kan het inkomen o.b.v. 1-3-4 methode worden vastgesteld.
- Knab kan zakelijk inkomen vaststellen voor de volgende juridische entiteiten:
 - IB-ondernemers: Eenmanszaak, Vennootschap onder Firma (VOF), Maatschap, en;
 - VPB-ondernemers: Besloten Vennootschap (BV).
- Knab neemt inkomen uit buitenlandse ondernemingen niet mee in de berekening van het zakelijk inkomen.

4.3 Inkomen uit dienstverband

Knab onderkent de volgende componenten bij het bepalen van het inkomen uit dienstverband:

- Vaste looncomponenten;
- Variabele looncomponenten;
- Structureel flexibel budget.

Vaste looncomponenten

Knab onderkent de volgende inkomensbestanddelen binnen de vaste looncomponenten:

- Vast loon;
- Vakantietoeslag;
- Vaste 13^e maand;
- Vaste eindejaarsuitkering;
- Vaste VEB-toelage.

Knab merkt deze looncomponenten als vast aan wanneer ze zijn afgesproken in de arbeidsovereenkomst of de CAO. Deze vaste looncomponenten moeten blijken uit de voetnoot op de werkgeversverklaring.

Variabele looncomponenten

Knab onderkent de volgende inkomensbestanddelen binnen de variabele looncomponenten:

- Structurele onregelmatigheidstoeslag (bedrag over de laatste twaalf maanden);
- Structurele provisie (bedrag over de laatste twaalf maanden);
- Structureel overwerk (bedrag over de laatste twaalf maanden);
- Structurele bonus (gemiddelde bedrag van de laatste drie kalenderjaren, gemaximeerd op de bonus van het laatste jaar).

Als geen gebruik wordt gemaakt (of kan worden gemaakt) van de tool Inkomensbepaling loondienst, zie hoofdstuk 4.6, moeten deze variabele looncomponenten blijken uit de voetnoot op de werkgeversverklaring.

Knab neemt de variabele looncomponenten mee in het toetsinkomen, mits ze passen bij de functie en het dienstverband en vastgesteld is dat ze structureel zijn.

- Knab neemt de onregelmatigheidstoeslag volledig mee in het toetsinkomen. De aanvrager toont de hoogte en bestendigheid van de onregelmatigheidstoeslag, provisie en overwerk aan via een werkgeversverklaring én salarisstrook.
- De aanvrager toont de hoogte en bestendigheid van de bonussen aan via salarisstroken van de laatste drie kalenderjaren.
- Het totaal van provisie, overwerk en bonus van de aanvrager is niet meer dan 25% van het totaal van de vaste looncomponenten.
- Knab neemt provisie en bonus alleen mee als de aanvrager twaalf maanden of langer in dienst is bij de werkgever.
- Knab neemt een bedrijfsresultaatafhankelijke bonus niet mee in het toetsinkomen.

Structureel flexibel budget

Knab neemt structureel, vrij besteedbaar en in geld uitkeerbaar flexibel budget volledig mee in het toetsinkomen, indien dit in de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddeel is. Dit moeten blijken uit de voetnoot op de werkgeversverklaring.

Als er gebruik wordt gemaakt van de tool Inkomensbepaling loondienst, geldt het inkomen dat met behulp van deze tool wordt afgegeven (zie hoofdstuk 4.6).

4.4 Soort dienstverband

Of Knab het inkomen uit dienstverband volledig meeneemt in het toetsinkomen is ook afhankelijk van het soort dienstverband. Knab onderkent de volgende soorten dienstverband:

- Vast dienstverband;
- Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor onbepaalde tijd;
- Flexibel of tijdelijk dienstverband:
 - Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor bepaalde tijd;
 - Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring;
 - Uitzendwerk;
 - Oproep- of invalwerk;
 - Nul-urencontract;
 - Dienstverband op basis van payrolling.

Bij al deze dienstverbanden moet de proeftijd verstreken zijn vóór het bindend aanbod wordt uitgebracht.

Vast dienstverband

In het geval van inkomen uit een vast dienstverband rekent Knab bij de bepaling van het toetsinkomen met het huidige inkomen van de aanvrager(s) volgens de normen in hoofdstukken 4.1, 4.3 t/m 4.5.

Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor onbepaalde tijd

In het geval van inkomen uit een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor onbepaalde tijd rekent Knab bij de bepaling van het toetsinkomen met het huidige inkomen van de aanvrager(s) volgens de normen in hoofdstukken 4.1, 4.3 t/m 4.5.

Flexibel of tijdelijk dienstverband

Bij een flexibel of tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring rekent Knab bij de bepaling van het toetsinkomen met het gemiddelde inkomen van de aanvrager(s) van de laatste drie kalenderjaren of de laatste 36 maanden. Dit inkomen is maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar of de afgelopen twaalf maanden of het huidige inkomen als dit lager is.

Perspectiefverklaring

Knab accepteert geen Perspectiefverklaring.

Arbeidsmarktscan

Knab accepteert geen Arbeidsmarktscan.

4.5 Bijzondere situaties

Knab kan bij de bepaling van het toetsinkomen onder aanvullende bepalingen rekening houden met de volgende situaties:

- Toekomstige inkomensstijging;
- Toekomstig dienstverband;
- Buitenlandse werkgever;
- Inkomen uit familiebedrijf;
- Totale arbeidsduur >40 uur;
- Meerdere dienstverbanden.

Knab houdt bij de bepaling van het toetsinkomen rekening met de volgende situaties, indien bekend:

- Toekomstige inkomensdaling;
- Toekomstige (gedeeltelijke of volledige) beëindiging dienstverband;
- Inkomen uit overige werkzaamheden.

Knab houdt geen rekening met:

- Expats 30%-regeling.

Toekomstige inkomensstijging

Knab kan bij de bepaling van het toetsinkomen rekening houden met een toekomstige inkomensstijging, mits:

- Er sprake is van een vast contract of intentieverklaring voor onbepaalde tijd;
- Eventuele proeftijd is verstreken;
- De inkomensstijging binnen zes maanden plaatsvindt vanaf datum bindend aanbod;
- De inkomensstijging onvoorwaardelijk is;
- De aanvrager kan aantonen dat deze recht heeft op de verhoging.

Toekomstig dienstverband

Knab kan bij de bepaling van het toetsinkomen rekening houden met een toekomstig dienstverband, mits:

- Er al een getekende arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd is;
- Er geen sprake is van proeftijd;
- Het dienstverband binnen zes maanden ingaat vanaf de datum van het bindende aanbod van de Knab Hypotheek;
- Het toekomstige inkomen niet meer dan 50% van de huidige salaris afwijkt. De aanvrager toont dit aan met een salarisstroom van het huidige salaris.

Buitenlandse werkgever

Knab kan bij de bepaling van het inkomen rekening houden met inkomen uit een dienstbetrekking in België, Duitsland, Luxemburg en Frankrijk, mits:

- Het salaris in euro's wordt uitbetaald;
- De aanvrager voor het uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod minstens drie maanden in dienst is;
- De werkgeversverklaring in de Nederlandse of Engelse taal is (standaard NHG-model);
- De salarisstroken en eventuele andere documenten in het Nederlands, Engels of Duits zijn of zijn voorzien van een officiële vertaling naar het Nederlands of Engels;

- De inkomenstoets wordt uitgevoerd op basis van de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, tenzij:
 - Eén van de aanvragers belastingplichtig is in Nederland én het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is.
- De aanvrager kan verklaren hoe deze het werk met de woon- en leefomgeving combineert, als de vestigingsplaats van de werkgever 150 kilometer of verder ligt van de woonplaats van de aanvrager.

Inkomen uit familiebedrijf

Knab kan bij de bepaling van het toetsinkomen rekening houden met inkomen uit een familiebedrijf, mits:

- Het familiebedrijf voor het uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod minimaal drie jaar bestaat;
- De aanvrager voor het uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod twaalf maanden of langer achtereenvolgend in dienst is bij het familiebedrijf;
- De arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd is;
- Het salaris in verhouding is tot de functie en leeftijd van de aanvrager (marktconform).

Totale arbeidsduur >40 uur

Knab neemt inkomen voor maximaal 40 uur per week mee en beschouwt gewerkte uren daarbuiten als overwerk. Knab neemt het overwerk voor maximaal 25% van het totaal van de vaste looncomponenten mee (zie hoofdstuk 4.3).

Meerdere dienstverbanden

Knab toetst elk inkomen afzonderlijk op bestendigheid volgens het Knab acceptatiebeleid bij meerdere dienstverbanden. Hiervoor kijkt Knab bij elk van de dienstverbanden naar de werkgeversverklaring en salarisstroom. Het is daarom niet mogelijk om van IBL gebruik te maken.

Knab neemt inkomen voor maximaal 40 uur per week mee en beschouwt gewerkte uren daarbuiten als overwerk. Knab neemt het inkomen boven 40 uur per week voor maximaal 25% van het totaal van de vaste looncomponenten van het tweede dienstverband mee (zie hoofdstuk 4.3).

Toekomstige voortijdige beëindiging dienstverband

Indien Knab een beëindiging van het dienstverband voorziet, neemt Knab het inkomen uit dit dienstverband niet mee.

Inkomen uit overige werkzaamheden

Voor het inkomen uit overige werkzaamheden dat uit de belastingaangifte blijkt, moet een rekenexpert een IKV afgeven (zie hoofdstuk 4.2).

4.6 Rekentool Inkomensbepaling Loondienst (IBL)

Bij de volgende dienstverbanden accepteert Knab ook de uitkomst van de rekentool IBL (inkomensbepalingloondienst.nl) als toetsinkomen:

- Vast dienstverband;
- Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor onbepaalde tijd;
- Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor bepaalde tijd;
- Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring;
- Seizoenswerk;
- Uitzendwerk;
- Oproepwerk.

Wanneer een aanvrager meerdere dienstverbanden heeft, kan deze persoon geen gebruik maken van de rekentool IBL.

4.7 Pensioen en lijfrente

Knab neemt inkomen uit AOW, (collectief) werkgeverspensioen en individueel pensioen, zoals lijfrente, volledig mee bij het berekenen van het toetsinkomen.

Knab accepteert alle bestendige pensioenaanspraken in de zogenoemde eerste, tweede en derde pijler voor de duur van de uitkering. De pensioenaanspraken uit België, Duitsland Luxemburg en Frankrijk kunnen meegenomen worden, mits:

- De aanvrager belastingplichtig is in Nederland;
- De pensioenaanspraken in euro's worden uitgekeerd;
- De aanspraken gegarandeerd zijn.

Bij de berekening van het toetsinkomen kan Knab rekening houden met de verwachte inkomensverandering als gevolg van pensioen, AOW en/of uitkering vanuit een lijfrenteproduct bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd. Dit doet Knab alleen als de aanvrager binnen tien jaar na datum bindend aanbod de van toepassing zijnde pensioengerechtigde leeftijd bereikt.

Bij een toekomstige uitkering uit een lijfrenteproduct levert de aanvrager een berekening van het verwachte inkomen aan, via de bank of verzekeringsmaatschappij waar de lijfrente is ondergebracht.

4.8 Sociale uitkeringen

Huidige gegarandeerde uitkeringen

Knab telt de volgende inkomsten uit sociale uitkeringen mee in het toetsinkomen:

- IVA;
- WAO/WAZ;
- Wajong.

Het staat vast dat er geen herkeuring meer plaatsvindt en dat de aanvrager de uitkering aantoonbaar gegarandeerd ontvangt tot aan de pensioendatum of AOW-leeftijd.

Beëindigde Loonvervangende uitkeringen

Knab telt inkomen uit een loonvervangende uitkering (WW, WAO en/of bijstand) die is beëindigd mee in de berekening van het gemiddelde inkomen van de laatste drie jaar. De aanvrager toont dit aan met de jaarpogaven.

4.9 Partneralimentatie

Knab kan inkomen uit partneralimentatie volledig meenemen bij het berekenen van het toetsinkomen, mits het recht op partneralimentatie blijkt uit een uitspraak van de rechter of een notariële overeenkomst. Knab neemt de alimentatie mee voor de duur waarvoor het is vastgesteld.

4.10 Inkomen uit verhuur van onroerend goed

Knab neemt inkomen uit verhuurd onroerend goed niet mee in het bepalen van het toetsinkomen. Eventuele lasten uit financieringen van overig onroerend goed neemt Knab mee volgens de uitgangspunten in hoofdstuk 6.5.

4.11 Inkomen uit vermogen

Knab kan inkomen uit vermogen meenemen bij het berekenen van het toetsinkomen. Het moet gaan om vrij beschikbaar privévermogen dat niet op een andere manier nodig is voor de hypotheekaanvraag en het vermogen geen ander vooraf vastgesteld doel heeft.

Bij beleggingsrekeningen houdt Knab rekening met 80% van de actuele waarde. Het (berekende) vermogen is minimaal € 30.000 om er inkomen uit mee te nemen. Het vrij beschikbaar vermogen moet eenvoudig liquide te maken zijn. Daarnaast moet het vermogen aangehouden worden bij een financiële instelling die onder AFM-toezicht staat.

Knab rekent met maximaal 3% rendement bij het berekenen van het toetsinkomen vanuit vermogen. Als de gewogen offerterente lager is, rekent Knab met het lagere offerte rentepercentage. Het vermogen wordt in euro's aangetoond. Vermogen uit cryptocurrencies en NFT's neemt Knab niet mee in de berekening van het toetsinkomen.

5. Knab Hypotheek

5.1 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

De aanvrager kan de Knab Hypotheek afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie, mits deze aan de voorwaarden van zowel NHG als Knab voldoet. In geval van een Knab Hypotheek met NHG zijn de Knab normen soms net wat strenger dan de NHG-normen. De Knab normen zijn hierin leidend.

5.2 Rang hypotheek

Knab staat enkel eerste rang in hypotheekrecht toe. Een andere situatie staat Knab nooit toe.

5.3 Minimale eerste hypotheek

Het minimale bedrag voor een eerste Knab Hypotheek is € 75.000. Knab stelt geen eisen aan het aantal en het minimale bedrag van deze leningdelen.

5.4 Minimale tweede hypotheek of onderhandse verhoging

Het minimale bedrag voor een tweede Knab Hypotheek of onderhandse verhoging is € 10.000. In geval van verduurzaming is het minimale bedrag € 5.000.

5.5 Maximale hypotheek

Het maximale bedrag voor de Knab Hypotheek is € 1.500.000 exclusief een eventuele overbruggingshypotheek.

Knab voert altijd extra controles uit voor een Knab Hypotheek boven het bedrag van € 1.000.000 exclusief een eventuele overbruggingshypotheek.

5.6 Hogere inschrijving

Een hogere inschrijving is mogelijk, er is geen maximum.

5.7 Looptijd

De beschikbare looptijd voor de Knab Hypotheek is vijf tot dertig jaar.

5.8 Maximale Loan to Value (LTV)

De maximale hoogte van de hypotheek ten opzichte van de marktwaaarde van de woning, oftewel Loan to Value (LTV) inclusief eventuele duurzame leningdelen (zie hoofdstuk 13.4), is voor:

- NHG maximaal 100% (bij EBV/EBB maximaal 106%);
- niet NHG maximaal 80% (bij EBV/EBB maximaal 86%);
- een combinatiepand maximaal 80% (niet NHG).

Voor de opvolgende verhoging of meeneemregeling is de maximale hoogte van de hypotheek ten opzichte van de marktwaaarde van de woning, oftewel Loan to Value (LTV) inclusief eventuele duurzame leningdelen (zie hoofdstuk 13.4):

- NHG maximaal 100% (bij EBV/EBB maximaal 106%);
- niet NHG maximaal 100% (bij EBV/EBB maximaal 106%);
- een combinatiepand maximaal 80% (niet NHG).

5.9 Hypotheekvormen

De Knab Hypotheek kent drie verschillende soorten hypotheekvormen:

- Annuïtair;
- Lineair;
- Aflossingsvrij, als er sprake is van overgangsrecht (maximaal 50% van de marktwaarde).

5.10 Consumptieve opname

Binnen de Knab Hypotheek kan de aanvrager de overwaarde in de woning niet gebruiken voor consumptieve bestedingen.

Uitzonderingen:

1. Het is wel mogelijk een box 3 lening met een aflosvorm af te sluiten voor de financieringskosten, zoals advies-, notaris-, taxatie-, NHG borgtocht- en boeterente afkoopkosten (bij oversluiters);
2. Bestaande box 1 of box 3 kredieten mogen uit de overbruggingshypotheek tijdens passeren bij de notaris worden afgelost;
3. Bestaande box 1 kredieten mogen uit hypotheekgelden tijdens passeren bij de notaris worden afgelost onder de volgende voorwaarden:
 - Aanvraag is zonder NHG;
 - In de IB-aangifte is het krediet als box 1 opgegeven;
 - Bedrag wordt in een aparte leningdeel met aflosvorm en resterende looptijd met het behoud van de renteaftrek afgesloten.

5.11 Restschuldfinanciering

Met de Knab Hypotheek kan de aanvrager geen restschuld financieren.

5.12 Valuta

Knab verstrekt alleen hypotheekleningen in euro's.

5.13 Verhuis-/meeneemregeling

Het is onder voorwaarden mogelijk om het renteblad van de bestaande Knab Hypotheek voor de resterende duur van de rentevaste periode mee te verhuizen naar een nieuwe woning. De klant kan alleen gebruikmaken van de verhuisregeling als de nieuwe hypotheekaanvraag voldoet aan de dan geldende richtlijnen voor nieuwe hypotheekleningen.

De aanvrager kan alleen gebruikmaken van de verhuisregeling als:

- De aanvrager dit binnen dertig dagen voordat de oude hypotheek is afbetaald bij Knab aangeeft;
- Als de bestaande woning eerst verkocht wordt moet de nieuwe hypotheek binnen 6 maanden na aflossing passeren bij de notaris.

Als de aanvrager niet aan deze beide criteria voldoet, kan deze geen gebruik meer maken van de verhuisregeling.

Verder geldt:

- Als de oude lening nog niet is afgelost, dan heeft de eigenaar maximaal twee jaar om deze in te lossen na de overdracht van de nieuwe woning;

- De oude lening na de overdracht van de nieuwe woning wordt niet omgezet naar een aflossingsvrije vorm (ook niet in geval van NHG);
- Knab past de rente van de doorlopende oude lening na passeren van de nieuwe hypotheek aan naar een vaste rente van één jaar, die geldt op het moment van passeren van de nieuwe woningen en de Knab Hypotheek;
- De nieuwe rente kan in een andere risicoklasse vallen; dit op basis van de schuldmarktwaardeverhouding van de nieuwe lening of doordat NHG dan wel of juist niet meer van toepassing is. De verhuisde rente kan hierdoor hoger of lager worden;
- Als partners met een Knab Hypotheek verhuizen naar verschillende woningen, dan kunnen beide partners voor een deel van de hypotheek de verhuisregeling gebruiken. Ook is het mogelijk dat één van de partners de verhuisregeling gebruikt. De andere partner doet hier dan schriftelijk afstand van voordat Knab een bindend hypotheekaanbod kan uitbrengen;
- Het is mogelijk om van een hypotheek met NHG naar een hypotheek zonder NHG en andersom te gaan;
- Het is mogelijk om per leningdeel te kiezen of dit wordt meegenomen in de verhuisregeling. Duurzaamheidsleningdelen kunnen niet worden meegenomen;
- De energielabelkorting kan worden meegenomen bij verhuizing naar een woning met een gelijkwaardige energielabel. Eventuele andere kortingen komen te vervallen;
- Bij het beoordelen van de aanvraag houdt Knab rekening met de eventuele kortingsmogelijkheden van dat moment;
- Het is niet mogelijk de looptijd van mee te verhuizen leningdelen te verlengen, anders dan de uitzonderingen hierop die staan beschreven in de Beheergids hoofdstuk 2.3;
- Het is niet mogelijk om de annuïtaire/lineaire leningdelen om te zetten naar een aflossingsvrije vorm zonder overgangsrecht;
- De nieuwe algemene voorwaarden gelden voor de nieuwe lening.

5.14 Doorgeefregeling

Aanvragers kunnen geen gebruik maken van de doorgeefregeling met de Knab Hypotheek.

5.15 Lening verhogen

De aanvrager kan de Knab Hypotheek verhogen, mits deze voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De eerste hypotheek(inschrijving) op de woning loopt bij Knab en er is geen andere geldverstrekker hoger in rang dan Knab na de verhoging;
- De aanvrager heeft geen betalingsachterstanden gehad in de laatste zes maanden voorafgaand aan het aanvragen van verhoging;
- De aanvrager kan pas de eerste verhoging aanvragen nadat er ten minste 12 maanden zijn verstreken na het passeren van de oorspronkelijke hypotheekakte bij de notaris;
- De aanvrager kan pas een nieuwe verhoging aanvragen als een eventueel bestaand Knab Bouwdepot is beëindigd;
- Eerste hypotheek met NHG en verhoging zonder NHG is mogelijk, maar als de verhoging regulier met NHG past dan moet de verhoging met NHG worden afgesloten;

- Als er sprake is van een doorstromer bij de eerste hypotheek moet de oude woning verkocht zijn.
- Een verhoging voor consumptieve doeleinden is niet mogelijk (zie ook hoofdstuk 5.10);
- De verhoging voldoet aan de overige acceptatiekaders.

6. Betaalbaarheid

6.1 Algemeen

De Knab Hypotheek moet een verantwoorde hypotheek zijn voor de aanvrager(s). Knab beoordeelt dus altijd of de hypotheek verantwoord is.

6.2 Financieringslastpercentage

Knab bepaalt de betaalbaarheid van de Knab Hypotheek met behulp van de wettelijke financieringslastpercentages die zijn opgenomen in de financieringslastentabellen binnen de TRHK (ook wel woonquote genoemd). Dit is het percentage van het vastgestelde toetsinkomen dat maximaal besteed mag worden aan bruto woonlasten. Hierbij houdt Knab rekening met de lasten van de overige financiële verplichtingen en het eventueel tussentijds vervallen van de hypotheekrenteaftek. Vanaf de datum dat de hypotheekrenteaftek vervalt, toetst Knab of de hypotheek zonder hypotheekrenteaftek betaalbaar is (box 3).

6.3 Financieringslast

De financieringslast van de Knab Hypotheek overschrijdt de wettelijk toegestane woonlast niet. De financieringslast is het brutobedrag aan rente en aflossing op basis van een dertigjarig annuïtair aflosschema of de looptijd van de hypotheek als deze korter is. In geval van annuïtaire en lineaire leningdelen met een kortere looptijd dan dertig jaar, toetst Knab deze leningdelen op basis van de restant hoofdsom en de restant looptijd van het leningdeel. Aflossingsvrije leningdelen toetst Knab op basis van de restant hoofdsom en de oorspronkelijke overeengekomen looptijd van het leningdeel (met een maximum van dertig jaar).

6.4 Toetsrente

- Als de hypotheekrente korter dan tien jaar vaststaat, toetst Knab met de door de Autoriteit Financiële Markten vastgestelde en gepubliceerde toetsrente die geldt op de datum van de hypotheekaanvraag, of anders met de geoffreerde rente indien deze hoger is;
- Als een leningdeel binnen tien jaar wordt afgelost met een rentevaste periode die minimaal gelijk is aan deze duur, dan rekent Knab met de geoffreerde rente;
- Als de hypotheekrente tien jaar of langer vaststaat, dan rekent Knab met de geoffreerde rente;
- Als er meerdere leningdelen zijn met verschillende rentevaste periodes, dan bepaalt Knab een gewogen gemiddelde rente op basis van de hoofdsom, het rentepercentage en de looptijd per leningdeel.

6.5 Verplichtingen

Op grond van de TRHK houdt Knab bij het vaststellen van de maximaal toegestane financieringslast rekening met andere financiële verplichtingen van de aanvrager indien van toepassing. Dit geldt voor alle financiële verplichtingen. Ook verplichtingen die niet bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) zijn vermeld.

Leningen geregistreerd bij BKR

Knab neemt de volgende verplichtingen als volgt in de beoordeling mee:

Soort krediet	Mee te nemen lasten
Revolverend krediet (RK)	2% per maand van de kredietlimiet of de werkelijke last (indien hoger)
Aflopend krediet (AK)	Werkelijke last
Telecommunicatie (TC)	2% per maand van de kredietlimiet of de werkelijke last (indien hoger)
(Operational) Lease (OA)	Werkelijke last
Restschuld met aanspraak op NHG (RN)	2% per maand van de kredietlimiet of de werkelijke last (indien hoger)
Restschuld zonder aanspraak op NHG (RH)	2% per maand van de kredietlimiet of de werkelijke last (indien hoger)
Hypothecair krediet overige onroerende zaken (HO)	2% per maand van de kredietlimiet of de werkelijke last (indien hoger)
Rekening overstand (RO)	2% per maand van de kredietlimiet of de werkelijke last (indien hoger)
Zakelijk Krediet (ZK)	Via Inkomensverklaring Ondernemer
Zakelijke overige financiële verplichtingen (ZO)	Via Inkomensverklaring Ondernemer

Overige verplichtingen

Knab neemt de volgende verplichtingen als volgt in de beoordeling mee:

Soort krediet	Mee te nemen lasten
Partneralimentatie	Knab brengt de alimentatie voor de duur van de verplichting in mindering op het toetsinkomen. Als het convenant uit het verleden dateert, en hierbij indexatie is afgesproken, kan Knab met de wettelijke indexering bij het bepalen van de huidige verplichting rekening houden.
Erfpachtcanon/Retributie	Knab brengt het bedrag in mindering op de toegestane financieringslast. Als het bedrag binnen twaalf maanden na passeren opnieuw bepaald wordt, dan houdt Knab rekening met dit bedrag.
Personeelsfinanciering	Knab toetst de financiële verplichtingen bij de werkgever, zoals een geldlening of fietsplan, op 2% of werkelijke last indien deze hoger is.
DUO Studielening	Knab houdt rekening met de actuele maandlast (rente en aflossing) van de studielening. Knab gaat uit van de actuele restschuld, de actuele rente en de resterende looptijd van de studielening voor het bepalen van de maandlast indien een

	verlaagd termijnbedrag is verschuldigd als gevolg van de draagkrachtmeting. Uitzondering: In de opbouw- en aanloopfase maakt Knab een reële inschatting van de uiteindelijke maandtermijn. Knab past afhankelijk van de hoogte van de rente van de Knab Hypotheek een bruteringsfactor toe. Als er sprake is van een aanvraag voor een hypotheek waarvan de rente geheel of gedeeltelijk aftrekbaar is, is een opslag van toepassing. <table> <tr> <th>Hypotheekrente</th><th>Opslag</th></tr> <tr> <td><= 2,000%</td><td>1,05</td></tr> <tr> <td>2,001% – 2,500%</td><td>1,10</td></tr> <tr> <td>2,501% – 3,000%</td><td>1,15</td></tr> <tr> <td>3,001% – 3,500%</td><td>1,20</td></tr> <tr> <td>3,501% – 4,000%</td><td>1,20</td></tr> <tr> <td>4,001% – 4,500%</td><td>1,25</td></tr> <tr> <td>4,501% – 5,000%</td><td>1,30</td></tr> <tr> <td>5,001% – 5,500%</td><td>1,30</td></tr> <tr> <td>5,501% – 6,000%</td><td>1,35</td></tr> <tr> <td>>= 6,001%</td><td>1,40</td></tr> </table>	Hypotheekrente	Opslag	<= 2,000%	1,05	2,001% – 2,500%	1,10	2,501% – 3,000%	1,15	3,001% – 3,500%	1,20	3,501% – 4,000%	1,20	4,001% – 4,500%	1,25	4,501% – 5,000%	1,30	5,001% – 5,500%	1,30	5,501% – 6,000%	1,35	>= 6,001%	1,40
Hypotheekrente	Opslag																						
<= 2,000%	1,05																						
2,001% – 2,500%	1,10																						
2,501% – 3,000%	1,15																						
3,001% – 3,500%	1,20																						
3,501% – 4,000%	1,20																						
4,001% – 4,500%	1,25																						
4,501% – 5,000%	1,30																						
5,001% – 5,500%	1,30																						
5,501% – 6,000%	1,35																						
>= 6,001%	1,40																						
Zakelijke verplichting	In geval van een Knab Hypotheek met NHG rekent Knab met 2% lasten van de (hypothecaire) financieringen, waarbij Knab eventuele huurinkomsten niet kan salderen. In geval van een Knab Hypotheek zonder NHG kan Knab deze verplichting buiten beschouwing laten. Dit kan alleen als uit de Inkomensverklaring Ondernemer blijkt dat de renteverplichting al is meegenomen in de kosten en als de aanvrager de aflossingsverplichting van deze lening uit de cashflow van de onderneming kan voldoen. Wanneer dit niet het geval is, neemt Knab de verplichting mee bij het vaststellen van het inkomen op basis van de werkelijke last.																						
Familielening	Knab stelt de maandlast van de familielening vast op basis van de annuïtaire last. Indien de rentevast periode korter is dan 10 jaar, toetst Knab met de door de Autoriteit Financiële Markten vastgestelde en gepubliceerde toetsrente die geldt op de datum van de hypotheekaanvraag, of anders met de werkelijke rente indien deze hoger is. Wanneer de lasten volledig worden geschonken, dan blijven de lasten buiten beschouwing in de toetsing mits de getekende schenk- en leen overeenkomsten zijn																						

	aangeleverd. Het moet een lening betreffen waarvan de hypotheekrente volledig aftrekbaar is en er een aflosverplichting bestaat. De familielening is iets anders dan de familiehypotheek (zie 9.2).
Overig onroerend goed	In geval van een Knab Hypotheek met NHG rekent Knab met 2% lasten van de (hypothecaire) financieringen, waarbij Knab eventuele huurinkomsten niet kan salderen. In geval van een Knab Hypotheek zonder NHG kan dat wel. Knab rekent met het saldo van 85% van de eventuele huurinkomsten minus de lasten van de (hypothecaire) financieringen (rente en aflossing) en eventuele canon. Hierbij gaat Knab uit van de werkelijke last van de financieringen, tenzij de rente korter vaststaat dan tien jaar op de datum van het bindend aanbod van de Knab Hypotheek. In dat geval geldt de door de Autoriteit Financiële Markten vastgestelde en gepubliceerde toetsrente die geldt op de datum van de hypotheekaanvraag met een opslag voor verhuurhypotheeken van 1%, of anders met de werkelijke rente indien deze hoger is. Bij een positief saldo zet Knab de inkomsten op nihil en bij een negatief saldo telt Knab de lasten mee als verplichting.

6.6 Oversluiten

Knab toetst in geval van het oversluiten van een huidige hypotheek naar Knab doorgaans volgens de algemene toetsnormen van de TRHK. Het oversluiten van NHG naar NHG is volgens de NHG-normen enkel mogelijk bij specifieke doelen.

6.7 Maatwerk

Maatwerk betreft de specifiek in de TRHK beschreven uitzonderingsmogelijkheden op de LTI-norm. Hieronder beschrijven we de maatwerkopties van de Knab Hypotheek. Er zijn geen andere maatwerkmogelijkheden.

Een aanvraag voor een Knab Hypotheek op basis van maatwerk wordt altijd bij Knab voorgelegd.

Oversluiten op basis van werkelijke last

Knab mag volgens de TRHK in geval van een oversluiting toetsen op basis van de werkelijke last, maar alleen als de volgende voorwaarden gelden:

- Het schuldenaarschap en de woning blijven hetzelfde;
- Het totale hypotheekbedrag is niet hoger dan het bedrag dat nodig is om de huidige lening(en) voor de eigen woning af te lossen, eventueel vermeerderd met

de vergoeding voor vervroegde aflossing, notaris- en taxatiekosten en afsluit- en/of advieskosten;

- De nieuwe lasten zijn maximaal even hoog als de oude lasten. Dit kunnen ook de door de huidige geldverstrekker aangegeven nieuwe lasten zijn bij renteherziening voor een vergelijkbare rentevaste periode. De lasten zijn niet hoger dan de maximaal toegestane financieringslast;
- Alle leningdelen worden voor minimaal tien jaar vastgezet, of het leningdeel is aan het einde van de rentevaste periode volledig afgelost.

Zuiver oversluiten

Bij de Knab Hypotheek kan de aanvrager niet zuiver oversluiten zonder LTI en LTV-toetsing.

Dubbele lasten bij aankopen andere woning

Knab mag volgens de TRHK de tijdelijke lasten van de onverkochte woning, inclusief de lasten van de Knab Overbruggingshypotheek (of overbruggingslening elders) buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast.

Knab hanteert de volgende uitgangspunten bij het vaststellen van de tijdelijke dubbele lasten:

Huidige woning nog niet (definitief) verkocht

Indien de oude woning nog niet (definitief) is verkocht, moeten de lasten, inclusief de lasten van een eventuele overbruggingshypotheek, gedurende een periode van minimaal twaalf maanden betaalbaar zijn. Indien uit de documenten blijkt dat deze periode langer is, dan houdt Knab met een langere periode rekening.

Huidige woning definitief verkocht

Wanneer de huidige woning definitief is verkocht (er zijn dus geen ontbindende voorwaarden (meer)), en het passeren van de oude woning vindt plaats na aankoop van de nieuwe woning, moeten de dubbele lasten, inclusief de lasten van een eventuele overbruggingshypotheek, gedurende deze gehele periode betaalbaar zijn.

Let op: Als de aanvrager gebruikmaakt van de verhuis/meeneemregeling, berekent Knab de dubbele lasten op basis van hoofdstuk 5.13.

In de berekening van de dubbele lasten houdt Knab rekening met ruimte op inkomen. De aanvrager kan de dubbele lasten aantonen door middel van vrij beschikbare eigen middelen. Zie ook hoofdstuk 3.10 voor de eisen die Knab daaraan stelt.

Duurzaamheid

Knab mag volgens de TRHK in geval van duurzaamheid maatwerk toepassen en daarbij afwijken van de reguliere LTI of LTV-norm (zie hoofdstuk 13).

6.8 Explain

Als de gevraagde Knab Hypotheek een hogere financieringslast heeft dan de wettelijk toegestane financieringslast, dan kan er sprake zijn van een onderbouwing ('explain'), waardoor de lening toch verantwoord is. Explain betreft volgens de TRHK de algemeen geformuleerde mogelijkheid om af te wijken van de LTI-norm. Hieronder beschrijft Knab de mogelijkheden voor explain binnen de Knab Hypotheek. Knab moet te allen tijde aantonen en motiveren dat het verstrekken van de aangevraagde Knab Hypotheek voor de concrete aanvrager(s) toch verantwoord en betaalbaar is.

Een aanvraag voor een Knab Hypotheek op basis van een explain wordt altijd bij Knab voorgelegd.

NHG Senioren Verhuisregeling

Knab kan bij aanvragen met en zonder NHG vanaf AOW-leeftijd toetsen op werkelijke last in plaats van annuïtaire lasten, mits:

- De aanvrager voldoet aan alle NHG-voorwaarden die gelden voor de Senioren Verhuisregeling;
- Minimaal één van de aanvragers op datum bindend aanbod de AOW-leeftijd bereikt, of de aanvrager op datum bindend aanbod binnen tien jaar AOW-leeftijd zal bereiken;
- De nieuwe werkelijke maandlasten niet hoger zijn dan de huidige werkelijke maandlasten en de maximaal toegestane financieringslast gedurende de periode vanaf de AOW-leeftijd;
- De nieuwe lening een rentevaste periode heeft van minstens twintig jaar. Als de aanvrager aantoonbaar het renterisico van een kortere rentevaste periode kan dragen, zijn hierop de volgende twee uitzonderingen mogelijk:
 - Het leningdeel of de lening is aan het einde van de rentevaste periode helemaal afgelost;
 - De jongste aanvrager is minstens 85 jaar aan het einde van de rentevaste periode. De rentevaste periode mag korter dan twintig jaar zijn, maar niet korter dan tien jaar.

Als de lening aan het einde van de rentevaste periode minder dan 50% van de waarde van de woning bedraagt, staat Knab het niet toe om af te wijken van de eis om de rente minimaal twintig jaar vast te zetten.

NHG Tijdelijk Tekort regeling

Knab kan bij aanvragen met en zonder NHG een tijdelijk tekort als gevolg van een latere AOW-gerechtigde leeftijd van de partner toestaan, waarbij Knab toetst op de werkelijke last, mits:

- De aanvrager voldoet aan alle NHG-voorwaarden die gelden voor de Tijdelijk Tekort regeling;
- Het tekort niet langer duurt dan 120 maanden vanaf het moment dat de oudste aanvrager de AOW-leeftijd bereikt;
- De nieuwe werkelijke maandlasten niet hoger zijn dan de maximaal toegestane financieringslast tijdens de periode waarin het tekort geldt;

- De rentevaste periode van de lening op de datum bindend aanbod minimaal tien jaar is en duurt tot minstens de AOW-leeftijd van de jongste aanvrager. Knab staat hierop twee uitzonderingen toe:
 - Een kortere rentevaste periode mag wel voor leningdelen die al voor datum bindend aanbod bestonden;
 - Een kortere rentevaste periode mag wel als de lening of het betreffende leningdeel aan het einde van de rentevaste periode volledig is afgelost.

7. Rente

7.1 Algemeen

De klant heeft recht op de rentetarieven die gelden op de dag dat Knab de hypotheekaanvraag ontvangt. De actuele rentetarieven vind je op de [website](#) van Knab.

Hoeveel hypotheekrente de aanvrager voor de Knab Hypotheek betaalt, hangt af van verschillende factoren. Het hangt bijvoorbeeld af van de hoogte van de Knab Hypotheek ten opzichte van de waarde van de woning (tariefklasse) en de gekozen rentevaste periode. De rente wordt ook beïnvloed doordat er wel of geen sprake is van NHG, of er een duurzaam leningdeel is en wat het energielabel van de woning is.

7.2 Tariefklassen

De hoogte van de Knab Hypotheek ten opzichte van de waarde van de woning heeft invloed op de hoogte van de rente die de aanvrager betaalt. Bij elke tariefklasse hoort een risico-opslag. De risico-opslag wordt hoger naarmate de aanvrager meer leent ten opzichte van de waarde van de woning.

Als sprake is van NHG geldt het NHG-tarief. Knab hanteert de volgende klassen voor de nieuwe klanten:

- NHG;
- Niet-NHG:
 - Tot en met 60% marktwaarde;
 - Meer dan 60% tot en met 70% marktwaarde;
 - Meer dan 70% tot en met 80% marktwaarde;
- Voor de bestaande klanten gelden ook de volgende tariefklassen:
 - Meer dan 80% tot en met 90% marktwaarde;
 - Meer dan 90% tot en met 95% marktwaarde;
 - Meer dan 95% marktwaarde.

7.3 Rentevaste periode

Bij het aanvragen van de Knab Hypotheek heeft de aanvrager keuze tussen verschillende rentevaste periodes. De beschikbare rentevaste periodes vind je op de [website](#) van Knab.

Variabele rente

Dit is niet mogelijk.

7.4 Overbruggingsrente

De aanvrager betaalt ook rente over een eventueel afgesloten Knab Overbruggingshypotheek. Dit is overbruggingsrente. De rente van de overbruggingshypotheek staat twee jaar vast en kan niet gewijzigd worden.

7.5 Rente bij passeren

De rente die geldt bij het passeren van de Knab Hypotheek is gelijk aan de rente die in het bindend hypotheekaanbod staat (de offerterente). De rente wijzigt dus niet als op de dag van passeren de dan geldende rente hoger of lager is.

8. Onderpand

8.1 Algemeen

Knab stelt de volgende eisen aan het (overbruggings-)onderpand:

- Er komt een eerste hypothecaire inschrijving op de woning te rusten. Dit geldt niet voor het onderpand waarop een Knab Overbruggingshypotheek wordt afgesloten;
- De woning moet in Nederland liggen (de woningen gelegen in de bijzondere gemeenten Bonaire, Sint-Eustatius en Saba zijn niet toegestaan);
- De woning is bestemd en geschikt voor permanente bewoning door de aanvrager(s);
- De woning en de fundering van de woning zijn niet verplaatsbaar;
- De woning is niet verhuurd en gaat ook niet verhuurd worden;
- Er is geen sprake van vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning;
- Er is geen sprake van een anti-speculatiebeding dat rust op de woning, tenzij het beding geldt voor maximaal vijf jaar. Het beding geldt niet bij life-events en/of bij executoriale verkoop van de woning;
- Er is geen sprake van Lidmaatschapsrecht (Coöperatie Flatexploitatie Vereniging);
- De eventuele erfpachtvoorwaarden moeten voldoen aan de voorwaarden onder hoofdstuk 9.2;
- Als de woning recent is gesplitst (of nog te splitsen is), dan moet de aanvrager een (concept) splitsingsakte en taxatierapport aanleveren, gebaseerd op de situatie na splitsing;
- De courantheid van de woning mag maximaal twaalf maanden zijn en het onderhoud moet 'redelijk' of 'goed' zijn;
- De woning moet een geldig energielabel hebben, met uitzondering van:
 - Woningen die zijn ingeschreven in het rijksmonumentenregister of een provinciaal of gemeentelijk monumentenregister;
 - Nieuwbouw woningen (zie hoofdstuk 8.4).

8.2 Niet toegestane onderpanden

Knab accepteert de volgende (overbruggings-)onderpanden niet (ook niet onder aanvullende bepalingen):

- Uitsluitend grond of bouwkvavel;
- Biobased gebouwde woning;
- Beleggingspand;
- Woonboerderij met agrarische bestemming;
- Woning op bedrijventerrein;
- Woonwagen, stacaravan, tiny house of standplaats;
- Woonboot of waterwoning;
- Vliegtuigen;
- Woningen met een sloop-/handhavenafweging;
- Woning voor woongroep;
- Serviceflat;
- Coöperatief eigendom met of zonder paraplu;
- Utiliteitsgebouw (bijvoorbeeld kantoorgebouw);
- Landelijke eigendommen;
- Losse garages en garageboxen als deze geen kadastraal geheel vormen met de woning waarop de Knab Hypotheek wordt gevestigd;

- Woning op verontreinigde grond;
- Opstalrecht, met uitzondering van opstalrecht nutsvoorzieningen;
- Zelfbouw;
- Recreatiewoning of woning op (voormalig) recreatiepark;
- Kangoeroewoning, mantelzorgwoning of aanleunwoning;
- Woningen die te koop staan op een veiling;
- Appartementsrecht waarop een erfpachtrecht gevestigd is.

8.3 Toegestane onderpanden

Knab accepteert de volgende onderpanden (soms onder aanvullende bepalingen):

- Eengezinswoning;
- Appartement (waarbij evt. de grond is uitgegeven in erfpacht);
- Combinatiepand tot 45% (bijvoorbeeld woon-kantoor en woon-winkel);
- Projectmatige nieuwbouw door een erkend bouw- of aannemingsbedrijf;
- Nieuwbouw in eigen beheer (geen zelfbouw);
- Woonboerderij met woonbestemming;
- Houten woning;
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

8.4 Aanvullende bepalingen

Knab accepteert de onderstaande onderpanden enkel onder aanvullende bepalingen:

Soort onderpand	Aanvullende bepalingen
Appartement	• Het appartement heeft een VvE die ingeschreven staat bij KVK; • De VvE is actief dan wel in oprichting.
Combinatiepand	• De gebruiksoppervlakte van het bedrijfsgedeelte is maximaal 45% van de totale gebruiksoppervlakte van het combinatiepand; • Maximaal 50% van de marktwaarde van het woongedeelte mag aflossingsvrij (mits de aanvrager overgangsrecht heeft) worden afgesloten; • De LTV is maximaal 80% van de totale marktwaardebepaling; • Het gedeelte van de Knab Hypotheek voor het bedrijfsgedeelte wordt in een apart leningdeel afgesloten: ○ Dit deel wordt in box 3 getoetst; ○ Dit deel mag niet aflossingsvrij worden afgesloten. • Een aanvraag voor een Knab Hypotheek op een combinatiepand wordt altijd bij Knab voorgelegd.

Projectmatige nieuwbouw door erkend bouw- of aannemingsbedrijf	Voor projectmatige nieuwbouw vereist Knab een: • Gevalideerd nieuwbouw taxatierapport, de waarde uit het taxatierapport wordt gebruikt als marktwaarde. • Waarborgcertificaat in de koop-aanneemovereenkomst, afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend; of • Afbouwgarantie in de koop-aanneemovereenkomst die is afgegeven door een woningcorporatie; • Voorlopige energielabel is afgegeven, indien niet aanwezig dan toetst Knab met energielabel A++;
Nieuwbouw in eigen beheer	Voor een nieuwbouw in eigen beheer vereist Knab een: • Gevalideerd nieuwbouw taxatierapport, de waarde uit het taxatierapport wordt gebruikt als marktwaarde; • Eén hoofdaannemer; • De aannemer staat ingeschreven bij KVK; • Een waarborgcertificaat dat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend; • Voorlopige energielabel is afgegeven, indien niet aanwezig dan toetst Knab met energielabel A++; • De omgevingsvergunning wordt vóór passeren van de hypotheek afgegeven;
Woonboerderij	Voor een woonboerderij geldt dat deze de bestemming “Wonen” heeft en de totale omvang van het perceel kleiner is dan drie hectare. Let op: Agrarische bestemming is niet toegestaan.
Houten woning	Voor een houten woning geldt dat het prefab, houtskeletbouw of CLT moet zijn met een betonnen fundering en dat het gebouwd is na 2021.
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Voor CPO vereist Knab het volgende: • Een gevalideerd nieuwbouw taxatierapport, de waarde uit het taxatierapport wordt gebruikt als marktwaarde; • De koop- aanneemovereenkomst gericht aan particulier; • De aanvrager is niet financieel afhankelijk van andere kopers. Er moet een achtervang(constructie) zijn; • Een waarborgcertificaat dat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend; • Eén hoofdaannemer (zelfbouw is niet toegestaan). Meerwerk kan wel door andere aannemers uitgevoerd worden (keuken, sanitair, stuc/schilderwerk);

	• Voorlopige energielabel is afgegeven, indien niet aanwezig dan toets Knab met energielabel A++; • De plankosten mogen niet worden meegefinancierd; • Een onherroepelijke omgevingsvergunning die afgegeven is (op passeerdatum); • De kadastrale splitsing vindt plaats vóór passeerdatum; • Een aanvraag voor een Knab Hypotheek op een CPO onderpand wordt altijd bij Knab voorgelegd.
--	--

9. Bijzondere Constructies

9.1 Niet toegestane constructies

Knab accepteert de volgende constructies niet (ook niet onder aanvullende bepalingen):

- Vruchtgebruik;
- Borgstelling door een derde;
- Meetekenen door een derde;
- Duurhuur;
- ABA-constructie;
- Recht van opstal (voor derden) anders dan voor nutsvoorzieningen;
- Particuliere erfpacht.

9.2 Toegestane constructies

Knab accepteert de onderstaande constructies enkel onder aanvullende bepalingen:

Soort constructie	Aanvullende bepalingen
Traditionele erfpacht	Knab staat alleen traditionele erfpacht toe. Een overheidsinstantie (Rijksoverheid, provincie, gemeente of waterschap) heeft de erfpacht afgegeven. Als de erfpacht vóór 1 januari 1992 is gesloten, dan is de resterende duur niet korter dan de helft van de looptijd van de Knab Hypotheek, tenzij er sprake is van onvoorwaardelijke verlenging.
Opstalrecht nutsvoorzieningen	Opstalrecht is alleen toegestaan als het gaat om opstalrecht nutsvoorzieningen.
SVn Starterslening	De SVn Starterslening is alleen mogelijk in combinatie met NHG.
Familiehypotheek	Er mag naast de Knab Hypotheek een familiehypotheek bestaan, zolang de Knab Hypotheek eerste in rang blijft en de optelsom van de lasten past binnen de maximale toegestane financieringslasten op inkomen en onderpand. Knab stelt de maandlast van de familiehypotheek vast op basis van de annuïtaire last. Indien de rentevast periode korter is dan 10 jaar, toetst Knab met de door de Autoriteit Financiële Markten vastgestelde en gepubliceerde toetsrente die geldt op de

	datum van de hypotheekaanvraag, of anders met de werkelijke rente indien deze hoger is. Als een familiehypotheek wordt ingeschreven in het Kadaster, ziet de hypotheeknemer in de hypotheekakte af van het recht op parate executie. Let op: het is niet mogelijk om een opvolgende hypothecaire inschrijving bij Knab aan te gaan, wanneer de familiehypotheek nog actief is.
Hypotheek uit eigen BV	Er mag naast de Knab Hypotheek een hypotheek uit eigen BV bestaan, zolang de Knab Hypotheek eerste in rang blijft, de optelsom van de lasten past binnen de maximale toegestane financieringslast op inkomen en onderpand en er sprake is van meerderheidsbelang. Knab stelt de maandlast van de familiehypotheek vast op basis van de annuïtaire last. Indien de rentevast periode korter is dan 10 jaar, toetst Knab met de door de Autoriteit Financiële Markten vastgestelde en gepubliceerde toetsrente die geldt op de datum van de hypotheekaanvraag, of anders met de werkelijke rente indien deze hoger is. Als de hypotheek uit eigen BV wordt ingeschreven in het Kadaster, ziet de hypotheeknemer in de hypotheekakte af van het recht op parate executie. Let op: het is niet mogelijk om een opvolgende hypothecaire inschrijving bij Knab aan te gaan, wanneer de tweede hypotheek uit eigen BV nog actief is.
ABC/ABBC-constructie	Van een ABC/ABBC-constructie is sprake wanneer de woning korter dan zes maanden vóór het bindend aanbod van Knab is gekocht door de verkopende partij. Knab beoordeelt een ABC/ABBC-constructie nader. Het kan zijn dat er aanvullende documenten nodig zijn. Knab behoudt het recht om de aanvraag af te wijzen.
Groninger akte	Alleen toegestaan voor de aanvragen met NHG.
Door NHG geaccepteerde koperssteun	Alleen bij hypotheeken met NHG mag gebruik worden gemaakt van de door NHG geaccepteerde kopersteun. Bekijk de actuele geaccepteerde constructies op de website van NHG. Eventuele toekomstige verhogingen moeten met NHG worden afgesloten.

10. Waardebepaling

Knab heeft de waardebepaling van de woning nodig om de maximale Knab Hypotheek en de bijbehorende tariefklasse (zie hoofdstuk 7) te bepalen.

10.1 Minimale marktwaarde

Voor de Knab Hypotheek geldt geen minimale marktwaarde van de woning.

10.2 Waardebepaling bestaande bouw

Knab neemt een volledig taxatierapport, dat aan door Knab gestelde eisen voldoet, als uitgangspunt. Knab kan onder voorwaarden een Desktop Taxatie toestaan. In de hoofdstukken 10.6 en 10.7 staat uitleg over de voorwaarden voor deze twee taxatievormen.

Knab gaat bij de waardebepaling altijd uit van het laagste bedrag van de koopprijs of het bedrag vermeld in de (desktop)taxatie. In geval van een verbouwingstaxatie geldt de waarde na verbouwing als marktwaarde.

10.3 Waardebepaling nieuwbouw

Knab verplicht bij nieuwbouw (projectbouw, bouw in eigen beheer en CPO) altijd een gevalideerd nieuwbouw taxatierapport.

Wanneer de grond al in bezit is, dan moet de grond gewaardeerd worden tegen de oorspronkelijke aankoopprijs.

Als er sprake is van een afgebouwde nieuwbouwwoning die nog niet is opgeleverd en/of is bewoond, beschouwt Knab het onderpand als bestaande bouw.

10.4 Waardebepaling overig onroerend goed

Als er meerdere woningen in bezit zijn en blijven, moet Knab van de woning(en) waarop geen Knab (overbruggings-)hypotheek komt te rusten de eventuele restschuld bepalen. Dit kan met een (desktop)taxatierapport of met een WOZ-taxatieverslag. Het taxatierapport hoeft niet gevalideerd te zijn.

10.5 Voorwaarden taxatierapport

Om belangenverstrengeling te voorkomen, mag de gekozen taxateur op geen enkele wijze (direct of indirect) betrokken zijn bij de aan- of verkoop, bemiddeling of de financiering van de betreffende woning. Dit geldt in relatie tot de verkopende partij, de aanvrager(s) of enige betrokken financiële tussenpersoon. De kosten die verbonden zijn aan de taxatie komen voor rekening van de aanvrager.

Het taxatierapport voldoet minimaal aan de volgende eisen:

- Het taxatierapport is opgesteld volgens het model 'Taxatierapport financiering woonruimte', inclusief alle bijlagen, zoals een kadastraal uittreksel en inzicht in de erfpacht- of opstalsituatie;
- Het taxatierapport is gevalideerd door het NWWI (zie uitzonderingen in hoofdstukken 10.4 en 11.2);

- De courantheid van de woning staat in het taxatierapport (verkooptermijn is maximaal twaalf maanden);
- Het onderhoud is 'redelijk' of 'goed'. Als de taxateur het onderhoud geheel of gedeeltelijk als 'slecht' of 'matig' beoordeelt, vereist Knab een bouwkundig rapport. Dit geldt niet als de werkzaamheden voor herstel van het achterstallige onderhoud worden uitgevoerd en de kosten hiervan zijn opgenomen in een bouwdepot. Direct noodzakelijke herstelwerkzaamheden moeten altijd worden uitgevoerd. Zie voor meer informatie hoofdstuk 10.8.

Het taxatierapport is op de datum van het bindend aanbod maximaal zes maanden oud, gerekend vanaf de waardepeildatum.

10.6 Voorwaarden voor een Desktop Taxatie

Een Desktop Taxatie kan worden gebruikt in de volgende gevallen, mits de aangevraagde hypotheek maximaal 90% met NHG en 80% zonder NHG (90% in geval van een verhoging zonder NHG) van de woningwaarde van de woning is en de aangevraagde hypotheek (exclusief een eventuele Knab Overbruggingshypotheek) maximaal € 1.000.000 bedraagt:

- Bij aankoop van een bestaande woning;
- Bij het oversluiten van de bestaande lening(en) voor de eigen woning;
- Bij het afsluiten van een overbruggingshypotheek;
- Bij het verhogen van de bestaande Knab Hypotheek;
- Bij het wijzigen van de bestaande Knab Hypotheek.

Een Desktop Taxatie kan niet worden gebruikt in de volgende gevallen:

- Voor de aankoop van een nieuwbouwwoning;
- Voor het vaststellen van de waarde na verbouwing (als de hypotheekaanvraag of het wijzigingsverzoek uitgaat van de woningwaarde na verbouwing en de waarde na verbouwing noodzakelijk is voor het verkrijgen van de Knab Hypotheek);
- Bij een actieve of afgekochte erfpachtcanon;
- Bij energiebesparende voorzieningen (EBV) als de waarde van de woning na uitvoeren van EBV noodzakelijk is voor het verkrijgen van de Knab Hypotheek;
- In geval van gedwongen verkoop;
- Als Calcasa confidence level lager is dan vijf.

De Desktop Taxatie is op de datum van het hypotheekaanbod maximaal zes maanden oud, gerekend vanaf de waardepeildatum.

De aanvrager kan de Desktop Taxatie [hier](#) aanvragen. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de aanvrager(s). Als de aanvraag voor een Desktop Taxatie wordt afgewezen, dan worden de kosten terugbetaald door Desktop Taxatie. De waarde wordt dan met een taxatierapport bepaald.

10.7 Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport is nodig in de volgende situaties:

- Uit de taxatie blijkt dat er sprake is van achterstallig onderhoud, meer onderzoek nodig is of de toestand van de woning (gedeeltelijk) 'slecht' of 'matig' is en waarvan de kosten voor kwaliteitsverbetering hiervan niet zijn opgenomen in een bouwdepot;
- De herstelkosten van het direct noodzakelijk onderhoud zijn hoger dan 10% van de woningwaarde van de woning en deze kosten zijn niet opgenomen in een bouwdepot;
- De taxateur beveelt verder bouwkundig onderzoek aan;
- Het funderingsrisicorapport bevat een hoge risico en herstelkosten;
- De gemeente stelt herstel van achterstallig onderhoud verplicht.

Knab kan, indien Knab dit nodig acht, te allen tijde een recent bouwkundig rapport van de woning eisen om een weloverwogen beslissing te kunnen nemen inzake de hypotheekaanvraag.

Het bouwkundig rapport is op de datum van het hypotheekaanbod maximaal zes maanden oud, gerekend vanaf de waardepeildatum. De kosten van een bouwkundig rapport zijn voor rekening van de aanvrager(s).

Het bouwkundig rapport is opgesteld door de gemeente, Vereniging Eigen Huis of een bouwkundig bedrijf dat bij de Kamer van Koophandel is ingeschreven. Indien een bouwkundig bedrijf de keuring uitvoert, is het rapport opgesteld volgens het laatste model 'Bouwkundig Rapport NHG'. Voor de gemeente en Vereniging Eigen Huis zijn er geen vormvoorschriften.

11. Overbruggingshypotheek

11.1 De Knab Overbruggingshypotheek

De aanvrager kan een Knab Overbruggingshypotheek aanvragen voor zowel verkochte als onverkochte woningen. Knab Overbruggingshypotheek moet vóór de eigendomsoverdracht van de huidige woning van de aanvrager passeren. De aanvrager kan op maximaal één woning een overbruggingshypotheek aanvragen.

Knab kan een overbruggingskrediet alleen verstrekken voor onderstaande doeleinden:

- “Eigen middelen” (overwaarde) huidige woning en saldo verpande polissen (zie hoofdstuk 11.4);
- Voor het aflossen van kredieten (box 3 toetsing);
- Dubbele lasten (box 3 toetsing).

11.2 Waardebepaling voor de overbruggingshypotheek

Het maximale bedrag voor de overbruggingshypotheek verschilt per situatie. In een overbruggingssituatie stelt Knab eisen aan de waardebepaling van de oude woning. Daarnaast moet de oude woning tijdig verkocht worden vanwege de dubbele lasten en de einddatum van overbruggingshypotheek. Hieronder beschrijven we de voorwaarden per overbruggingssituatie.

In alle situaties geldt: als de aanvrager geen maximale overbrugging afneemt en de eigenwoningreserve niet gaat gebruiken voor extra aflossing of verbouwing van het onderpand, dan wordt dat gedeelte (na aftrek van eventuele in te brengen eigen middelen) in box 3 getoetst.

Woning is nog niet verkocht

De marktwaarde van de woning wordt vastgesteld middels de laagste waarde van:

- Verklaring verkopend makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopprijs en de maximaal verwachte verkooptermijn; en
- Taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd); of
- Calcasa desktop taxatie.

De maximale overbruggingshypotheek is 90% van de vastgestelde marktwaarde, verminderd met de schuldrest van de (eerste) hypotheek voor de woning op het moment van de aanvraag. Ook gelden de volgende voorwaarden:

- Bij gebruik van een taxatierapport is de courantheid van de woning volgens het taxatierapport maximaal zes maanden;
- Uit de verklaring van de makelaar moet een maximale verkooptermijn van zes maanden blijken.

Uitzondering op de verklaring van de verkopend makelaar is de aankoop van een nieuwbouwwoning. Dan hoeft de woning nog niet te koop te staan.

Woning is verkocht – Ontbindende voorwaarden niet verstreken

De marktwaarde van de woning wordt vastgesteld middels de laagste waarde van:

- Verkoopprijs uit de verkoopovereenkomst (exclusief roerende zaken); en
- Taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd); of
- Calcasa desktop taxatie.

De maximale overbruggingshypotheek is 90% van de vastgestelde marktwaarde verminderd met de schuldrest van de (eerste) hypotheek voor de woning op het moment van de aanvraag. Ook gelden de volgende voorwaarden:

- Bij gebruik van een taxatierapport is de courantheid van de woning volgens het taxatierapport maximaal zes maanden.

Woning is verkocht – Ontbindende voorwaarden wel verstreken

De maximale overbruggingshypotheek is 98% van de verkoopprijs uit de verkoopovereenkomst (exclusief roerende zaken) verminderd met de schuldrest van de (eerste) hypotheek voor de woning op het moment van de aanvraag.

11.3 Voorwaarden

Toetsing LTI

Knab laat de overbruggingshypotheek buiten beschouwing in de toetsing van de maximale Knab Hypotheek op inkomen (zie hoofdstuk 6).

Losse overbruggingskrediet

Knab staat een losse overbruggingshypotheek niet toe. De Knab Overbruggingshypotheek kan afgesloten worden in combinatie met de reguliere Knab Hypotheek.

Overbruggingskrediet elders

Knab staat toe dat de aanvrager elders een overbruggingskrediet afsluit, mits de aanvrager een overeenkomst tot terugbetaling bij verkoop kan aanleveren. Deze is ook nodig om de dubbele lasten te kunnen bepalen (zie hoofdstuk 6.7).

Minimale overbruggingshypotheek

Het minimale bedrag voor de Knab Overbruggingshypotheek is € 10.000.

Maximale overbruggingshypotheek

Het maximale bedrag voor de Knab Overbruggingshypotheek is gebaseerd op de berekening in hoofdstuk 11.2, waarbij de waarde van een eventuele spaar- of beleggingshypotheek verrekend mag worden zie hoofdstuk 11.4.

Maximale looptijd

De maximale looptijd van de Knab Overbruggingshypotheek is 24 maanden.

11.4 Overbruggen van spaar-, beleggings- en levenpolissen

De afkoopwaarde van een Spaarrekening Eigen Woning of andere polis die bij de bestaande hypotheek hoort (en aan de geldverstrekker is verpand), rekent Knab tot de overwaarde van de huidige woning. Dit geld is pas beschikbaar bij verkoop van de oude woning. De waarde kan in de overbruggingshypotheek worden meegenomen mits de geldverstrekker bevestigt dat de waarde van polis wordt verrekend bij passeren. Knab hanteert maxima voor zekere en onzekere vormen:

- 100% van de actuele afkoopwaarde bij een zeker opbouwproduct, zoals (Bank)Spaarhypotheek of daaraan gelijkgesteld;
- 90% van de actuele afkoopwaarde bij een onzeker opbouwproduct, zoals een Kapitaalverzekering (KEW) of Beleggingsrekening Eigen Woning (BEW) of andere vorm waarbij er sprake is van beleggingen.

12. Knab Bouwdepot

De aanvrager kan met een Knab Bouwdepot een deel van de Knab Hypotheek gebruiken voor de verbouw van een bestaand huis of de bouw van een nieuwbouwhuis. Uit deze depot kan de aanvrager rekeningen betalen. Bijvoorbeeld aan een aannemer.

12.1 Algemeen

Voor het Knab Bouwdepot geldt een aantal algemene voorwaarden:

- Knab stelt een Knab Bouwdepot in de volgende situaties verplicht:
 - Er is sprake van nieuwbouw;
 - Er is sprake van verbouw en de marktwaarde na verbouwing is nodig voor de financiering;
 - De hypotheek is hoger dan 90% van de marktwaarde van de woning vóór verbouwing;
 - Er is sprake van een Verbeterbudget;
 - Er is sprake van direct noodzakelijk onderhoud op de woning;
 - De woning heeft geen primaire voorzieningen, zoals een keuken of badkamer
 - Afhankelijk van het totale bouwkundige rapport moet de aanvrager kosten die voortkomen uit een vrijwillige bouwkundige keuring verplicht opnemen in een Knab Bouwdepot. Knab beoordeelt dit per situatie afzonderlijk.
- Voor een Knab Bouwdepot levert de aanvrager een verbouwspecificatie aan;
- Er is géén minimaal opnamebedrag;
- Nota's die dateren tot drie maanden voor de hypotheekaanvraag kunnen na passeren gedeclareerd worden;
- De looptijd van het Knab Bouwdepot verschilt per situatie:
 - Bij een Knab Bouwdepot voor verbouw is de looptijd maximaal 12 maanden;
 - Bij een Knab Bouwdepot voor nieuwbouw is de looptijd maximaal 24 maanden.
- Knab kan het Knab Bouwdepot één keer verlengen met 12 maanden;
- De aanvrager ontvangt rentevergoeding over het bedrag dat op de bouwdepot-rekening staat. De rentevergoeding is gelijk aan de (gewogen) hypotheekrente van de Knab Hypotheek:
 - Bij een Knab Bouwdepot voor verbouw stopt de rentevergoeding na 12 maanden;
 - Bij een Knab Bouwdepot voor nieuwbouw stopt de rentevergoeding na 24 maanden.

In geval van een Knab Hypotheek zonder NHG mag de aanvrager in geval van nieuwbouw zowel renteverlies als aflossing betalen uit het Knab Bouwdepot.

12.2 Verbeterbudget

De aanvrager kan een Verbeterbudget afsluiten, mits de bestaande marktwaarde voldoende is voor de financiering van de Knab Hypotheek. Met het Verbeterbudget kan de aanvrager later beslissen welke verbeteringen aan de woning gedaan worden. Een verbouwingsspecificatie is niet nodig, maar de toekomstige verbeteringen moeten aard- en nagelvast zijn.

12.3 Einde Knab Bouwdepot

Wanneer er bij oplevering van de woning, einde verbouwing of einde bouwdepot nog een bedrag in het Knab Bouwdepot overblijft, dan wordt het bedrag afgelost op de hypotheek. De aanvrager betaalt over deze aflossing geen vergoeding vervroegde aflossing. Als de hypotheek verstrekt is op basis van de marktwaarde na verbouw, dan wordt met een evenredig bedrag de marktwaarde naar beneden bijgesteld.

13. Duurzaamheid

Knab vindt het belangrijk om investeringen in duurzaamheid mogelijk te maken. Daarom bestaan er binnen de Knab Hypotheek verschillende duurzaamheidsoplossingen. De oplossingen zijn mogelijk bij een Knab Hypotheek met NHG en zonder NHG.

13.1 Algemeen

Voor de duurzaamheidsoplossingen geldt een aantal algemene voorwaarden:

- Hoeveel de aanvrager maximaal extra mag lenen op inkomen hangt af van het energielabel van de woning (gelijk aan vastgestelde afwijkingen in de TRHK):

Energielabel woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning bij het vaststellen van de financieringslast
E, F, G	€ 0,-	€ 20.000,-
C, D	€ 5.000,-	€ 15.000,-
A, B	€ 10.000,-	€ 10.000,-
A+, A++	€ 20.000,-	€ 10.000,-
A+++	€ 25.000,-	€ 0,-
A++++	€ 30.000,-	€ 0,-
A++++ (met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar)	€ 40.000,-	€ 0,-
Geen (geldig) label		€ 10.000,-

- De aanvrager mag tot maximaal 86% of 106% LTV lenen (zie hoofdstuk 5), waarbij deze het gedeelte boven de 80% of 100% volledig moet besteden aan erkende energiebesparende voorzieningen volgens NHG;
- Knab stort voor duurzaamheid gereserveerde gelden in een Duurzaamheidsdepot:
 - Het minimale bedrag van het Duurzaamheidsdepot is € 5.000;
 - Er is géén minimaal opnamebedrag;
 - De rentevergoeding van het Duurzaamheidsdepot is gelijk aan de betaalde rente en stopt na 24 maanden;
 - De looptijd van het Duurzaamheidsdepot is 24 maanden en de aanvrager kan deze één keer verlengen met 12 maanden.

De aanvrager kan de oplossingen gebruiken voor erkende energiebesparende maatregelen. Kijk op de [website](#) van NHG voor een actueel overzicht. Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

13.2 Energiebesparende voorzieningen (EBV)

Bij het meefinancieren van energiebesparende voorzieningen binnen de Knab Hypotheek is het mogelijk om uit te gaan van de marktwaarde na verbouwing. Een verbouwingsspecificatie is dan op voorhand nodig.

13.3 Energiebespaarbudget (EBB)

Het is mogelijk om een Energiebespaarbudget af te sluiten, mits de bestaande marktwaarde voldoende is voor de financiering van de Knab Hypotheek. Met het Energiebespaarbudget beslis je direct of later welke energiebesparende maatregelen in de woning gedaan gaan worden. Een verbouwingsspecificatie is niet nodig.

13.4 Duurzaam Leningdeel

Het is binnen de Knab Hypotheek mogelijk om een Duurzaam Leningdeel af te sluiten voor het treffen van energiebesparende maatregelen en de werkzaamheden die hierbij komen kijken. Knab houdt hierin de voorwaarden van NHG aan. Knab geeft op dit leningdeel een duurzaamheidskorting. De actuele rente en hoogte van de korting vind je op de [website](#) van Knab.

Het Duurzaam Leningdeel betreft een apart leningdeel en heeft een annuïtaire of lineaire aflossingsvorm met een maximum van € 30.000,-.

Het bedrag van het Duurzaam Leningdeel wordt meegenomen in het bepalen van de LTV. Dit heeft invloed op de risicoklasse van de rente van andere leningdelen.

13.5 Energielabelkorting

Binnen de Knab Hypotheek kun je op basis van het energielabel van de woning korting krijgen. Bij een energielabel van B en hoger krijgt de aanvrager een korting. Om een hogere korting te kunnen ontvangen, moet de aanvrager het verbeterde label laten registreren door een energielabeladviseur. Op basis van deze registratie past Knab automatisch de korting toe. De korting geldt voor de gehele Knab Hypotheek vanaf de registratie, met uitzondering van het Duurzaam Leningdeel. De actuele hoogte van de korting vind je op de [website](#) van Knab.

14. Aanbod

Na het ontvangen van de aanvraag voor de Knab Hypotheek voert Knab een eerste beoordeling uit. Bij positief resultaat brengt Knab een renteaanbod uit. Nadat alle benodigde data en documenten zijn ontvangen en na finale beoordeling bij een positieve uitkomst, verstrekt Knab een bindend aanbod.

14.1 Geldigheid renteaanbod

De aanvrager heeft drie weken om het renteaanbod voor akkoord te ondertekenen en bij Knab aan te leveren. De geldigheidstermijn van het renteaanbod is vanaf de datum van uitgifte vier maanden. De Knab Hypotheek moet binnen deze vier maanden passeren bij de notaris, anders vervalt het renteaanbod.

14.2 Geldigheid bindend aanbod en verlenging

Het bindend aanbod van Knab is veertien dagen geldig. Om gebruik te maken van het bindend aanbod moet de aanvrager dit binnen deze veertien dagen voor akkoord ondertekenen en bij Knab aanleveren.

De aanvrager kan de geldigheid na het uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod één keer met twee maanden bij bestaande bouw en acht maanden bij nieuwbouw verlengen. De aanvrager moet een ondertekend verlengingsvoorstel binnen de oorspronkelijke geldigheidstermijn van het renteaanbod aanleveren.

14.3 Verlengingskosten

Knab hanteert verlengingskosten als de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

- De geldigheidstermijn van het aanbod is verlengd;
- De verlengingsperiode is ingegaan;
- De dagrente van soortgelijke Knab Hypotheken op het moment van passeren van de Knab Hypotheek is hoger dan de rente in het bindend hypotheekaanbod.

De verlengingskosten bedragen 0,20% van de hoogte van de Knab Hypotheek (exclusief overbruggingshypotheek) per dertig dagen, berekend naar rato voor het aantal dagen van de verlenging. De verlengingskosten worden verrekend via de notaris bij passeren.

Formule

$(0,20\% \times \text{bedrag Knab Hypotheek}) / \text{dertig dagen} \times \text{het aantal dagen van de verlenging}$.

14.4 Annuleringskosten

Als de verlengingsperiode van het aanbod is ingegaan en de Knab Hypotheek toch niet passeert, dan brengt Knab € 500,- annuleringskosten in rekening.

14.5 Onbekende woning

Knab kan geen renteaanbod of bindend aanbod uitbrengen in geval van een (nog) onbekende aan te kopen woning. Wijzigt de woning tijdens de aanvraag, dan moet de aanvrager een nieuwe aanvraag indienen, tegen de dan geldende rentetarieven en acceptatienormen.

15. Zekerheden

15.1 Recht van Hypotheek

Op de woning wordt het recht van hypotheek gevestigd als zekerheid dat de lening aan Knab wordt terugbetaald. Naast het hypotheekrecht geeft de aanvrager Knab ook andere zekerheden, namelijk een pandrecht op roerende zaken, rechten en vorderingen die vermeld staan in de hypotheekakte.

In geval van een overbruggingshypotheek wordt op zowel de woning als op de te verkopen woning het recht van hypotheek gevestigd.

15.2 Bankgarantie

Knab verleent geen bankgaranties en kan dus niet garant staan voor de waarborgsom van een aan te kopen woning. De aanvrager moet dit via een derde partij regelen. De hypotheekadviseur kan helpen bij het aanvragen van een bankgarantie. De kosten die verbonden zijn aan de bankgarantie komen voor rekening van de aanvrager.

15.3 Opstalverzekering

Knab stelt het de aanvrager verplicht om tijdens de looptijd van de hypotheek een opstalverzekering te hebben voor tenminste de geïndexeerde herbouwwaarde van het onderpand. Dit wordt ook wel een woonhuisverzekering genoemd.

15.4 Overlijdensrisicoverzekering

Knab stelt het de aanvrager(s) niet verplicht om een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten.

16. Documenten

Onderstaande documenten zijn de meest voorkomende documenten die Knab nodig heeft voor de beoordeling van hypotheekaanvragen. Dit overzicht biedt handvatten om het aanvraagproces goed voor te bereiden. Knab kan altijd extra documenten en aanvullende informatie opvragen.

Rente- en bindend aanbod	• Getekend renteaanbod (drie weken); • Getekend exemplaar bindend hypotheekaanbod (2 weken); • Getekend verlengingsvoorstel (indien van toepassing); • Getekende SEPA-machtiging.
Aanvrager	• Kopie geldig paspoort of identiteitskaart zonder BSN; • Kopie verblijfsvergunning; • Kopie bankafschrift waaruit blijkt dat de incassorekening op naam van de aanvrager(s) staat.
Zakelijk inkomen	Inkomensverklaring voor ondernemers van één van de rekenexperts, niet ouder dan zes maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. Gebruikt de aanvrager geen zakelijk inkomen als toetsinkomen, dan moet de aanvrager vooralsnog een positieve beoordelingsverklaring (nul-verklaring) van één van de rekenexperts aanleveren.
Inkomen uit loondienst	Bij gebruik IBL: • Salarisstrook niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; • UWV verzekeringsbericht zonder BSN niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. Let op: het is niet mogelijk om gebruik te maken van IBL wanneer een aanvrager meerdere dienstverbanden heeft. Bij gebruik van werkgeversverklaring: • Werkgeversverklaring waarbij de proeftijd is verstreken volgens het laatste NHG-model en niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; • Salarisstrook niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod die overeenkomt met de aangeleverde werkgeversverklaring.

	Bij een arbeidsovereenkomst die binnen drie maanden afloopt: • Schriftelijke en ondertekende verklaring van de werkgever van contractverlenging en de voorwaarden; of • Door alle partijen ondertekende verlenging van de arbeidsovereenkomst. Bij toekomstig dienstverband • Een getekende arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd zonder proeftijd; • Salarisstrook van huidig dienstverband niet ouder dan 1 maand op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; • UWV verzekeringsbericht zonder BSN niet ouder dan 2 weken op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. Bij toekomstige inkomensstijging Schriftelijke en ondertekende verklaring van de werkgever over onvoorwaardelijke inkomensstijging. De verklaring moet afkomstig en ondertekend zijn door dezelfde ondertekenaar die de werkgeversverklaring heeft ondertekend of door een andere ondertekenaar vanuit de HR-afdeling. Bij een Knab Hypotheek zonder NHG is het mogelijk een inkomensstijging aan te tonen met bijvoorbeeld een CAO of een ander officieel document waaruit de onvoorwaardelijke stijging blijkt. Het document moet afkomstig zijn van de werkgever.
Flexibele arbeidsrelatie	Bij gebruik IBL: • Salarisstrook niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod die overeenkomt met de aangeleverde werkgeversverklaring; • UWV verzekeringsbericht zonder BSN niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. Let op: het is niet mogelijk om gebruik te maken van IBL wanneer een aanvrager meerdere dienstverbanden heeft. Bij gebruik van werkgeversverklaring: • Werkgeversverklaring waarbij de proeftijd is verstreken volgens het laatste NHG-model en niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; • Salarisstrook niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod die overeenkomt met de aangeleverde werkgeversverklaring;

	• Jaaropgaven van de afgelopen drie jaar (of drie salarisstroken met cumulatieven van afgelopen maand in de laatste drie jaar). Let op: inkomensverklaring van de Belastingdienst of IB-aangiftes mogen niet worden gebruikt voor aanvragen zowel met als zonder NHG.
(Toekomstig) Pensioeninkomen	Uitdraai MijnPensioenoverzicht.nl niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. In geval van buitenlands pensioen: Toekomstig: • Meest recente pensioenopgave (UPO). Lopend: • Toekenningsbrief; • Meest recente uitkeringsspecificatie; • Meest recente bankafschrift met bijschrijving uitkering op de rekening van klant.
Inkomen uit lijfrente	Bij inkomen uit lopende lijfrente: • Lijfrentepolis en toekenningsbesluit. Deze documenten moeten van de uitkerende instantie komen en de hoogte en duur van de lijfrente moeten zichtbaar zijn; • Bankafschrift met meest recente lijfrente-uitkering. Bij inkomen uit toekomstige lijfrente: • Een berekening van het verwachte inkomen, zie hoofdstuk 4.7.
Dienstverband bij familie	• Werkgeversverklaring volgens het laatste NHG-model, niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; • Salarisstrook niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod die overeenkomt met de aangeleverde werkgeversverklaring; • Bankafschriften met salarisbijschrijving van dezelfde maand als de salarisstrook, volledig en zonder doorhalingen.
Variabele looncomponenten (ORT, provisie, overwerk en/of bonus)	Bij variabele looncomponenten: • Op de aangeleverde salarisstrook van de desbetreffende maand moet het uitbetaalde bedrag zichtbaar zijn (anders moet de aanvrager aanvullende salarisstroken aanleveren); • Bij bonussen moet de aanvrager aanvullend salarisstroken van afgelopen 3 jaar met de uitbetaalde bedragen en een schriftelijke en ondertekende verklaring van de werkgever

	aanleveren waaruit blijkt dat de bonus niet bedrijfsresultaatafhankelijk is.
Sociale uitkering (IVA, WAO/WAZ en/of Wajong)	• Meest recente toekenningsbesluit van de uitkerende instantie waaruit blijkt dat dit een gegarandeerde uitkering betreft zonder herkeuring die tot pensioendatum of AOW-leeftijd loopt; • Maandspecificatie uitkering niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; • Bankafschrift met de bijschrijving van de uitkering.
Inkomen uit partneralimentatie	• Bankafschriften met de bijschrijving van de partneralimentatie van de afgelopen 3 maanden, waarvan meest recente afschrift is niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod, volledig en zonder doorhalingen; • Meest recente IB-aangifte als het inkomen uit partneralimentatie voorgaand jaar is ingegaan; • Echtscheidingsconvenant en/of rechtelijke uitspraak waaruit partneralimentatie blijkt.
Waardebepaling bestaande woning	• Een compleet en door NWWI gevalideerd taxatierapport niet ouder dan zes maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod (bij een combinatiepand moet het rapport aparte marktwaardes en oppervlaktes van woon- en bedrijfsgedeelten bevatten); • Een Calcasa desktoptaxatie mag niet ouder dan zes maanden zijn op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. In geval van een appartement moet de aanvrager aanvullend de volgende documenten aanleveren: ○ KvK inschrijving VvE; ○ Laatste jaarrekening VvE. • Indien bouwkundig rapport; zie hoofdstuk 10.7. Knab gaat altijd uit van het laagste bedrag van de koopprijs of het bedrag vermeld in de (desktop)taxatie. In geval van een verbouwingstaxatie geldt de waarde na verbouwing.
Waardebepaling nieuwbouwwoning	Algemene regels: • Wanneer de grond al in bezit is, dan moet de grond gewaardeerd worden tegen de oorspronkelijke aankoopprijs; • Als er sprake is van een afgebouwde nieuwbouwwoning die nog niet is opgeleverd en/of is bewoond, beschouwt Knab het onderpand als bestaande bouw;

	Bij projectmatige nieuwbouw/ bouw in eigen beheer/ CPO: • Een compleet en door NWWI gevalideerd nieuwbouw taxatierapport met bijlagen en niet ouder dan zes maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; • Taxatierapport moet zijn opgemaakt op basis van de bouwtekeningen en het bestek, uitgaande van de aangevraagde omgevingsvergunning; • De omgevingsvergunning moet uiterlijk op het moment van passeren onherroepelijk zijn.
Aankoop van een bestaande woning	• Een door alle partijen ondertekend en geparafeerd exemplaar van de koopakte.
Aankoop van een nieuwbouwwoning	• Door alle partijen ondertekende koop / aanneemovereenkomst; • Waarborgcertificaat van de instelling met keurmerk van de Stichting GarantieWoning; • Getekende meerwerkspecificatie als deze van toepassing is • Voorlopig energielabel, indien (nog) niet aanwezig wordt er standaard van label A++ uitgegaan; • Concept kadastrale splitsing; • Aanvraag omgevingsvergunning.
Erfpacht	Bij erfpacht: • Erfpachtovereenkomst, waaruit de duur van erfpacht en erfpachtcanon blijkt; • Als de canon binnen 12 maanden opnieuw bepaald wordt, moet documentatie hieromtrent aangeleverd worden. Bij afkoop erfpachtcanon: • Taxatierapport niet ouder dan zes maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod, met waarde van het onderpand na afkoop erfpacht; • (Concept)akte van conversie erfpacht. Bij aankoop van bloot eigendom: • Taxatierapport niet ouder dan zes maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod, met waarde van het onderpand na aankoop bloot eigendom; • (Concept)akte van levering inclusief aankoopprijs.

Oversluiten huidige hypotheek	Een (pro forma) aflosnota niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. Bij oversluiten op basis van werkelijke last: • Een opgave van de huidige lasten niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; of • Een renteherzieningsofferte van de huidige geldverstrekker bij het einde van de rentevaste periode.
Echtscheiding/ beëindigd geregistreerd partnerschap	• Echtscheidings- of ontbindingsbeschikking; • (Echt)scheidingsconvenant; • Inschrijvingsbewijs burgerlijke stand; • Als er geen (echt)scheidingsdocumenten meer beschikbaar zijn en de (echt)scheiding meer dan twaalf jaar geleden is, dan volstaat inschrijvingsbewijs burgerlijke stand en de meest recente IB-aangifte; • (Concept)akte van verdeling, als er sprake is van verdeling; • Bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (als de woning nog op twee namen staat).
Overbruggingshypotheek	Woning is nog niet verkocht: • Verklaring verkopend makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopprijs en de maximaal verwachte verkooptermijn; • Schuldrestopgave hypotheek niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; • (Desktop) taxatierapport niet ouder dan zes maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod (hoeft niet te worden gevalideerd); • De laagste waarde wordt gebruikt als marktwaarde. Woning is nog niet definitief verkocht (ontbindende voorwaarden zijn niet verstreken): • Door alle partijen ondertekende verkoopovereenkomst; • Schuldrestopgave hypotheek niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; • (Desktop) taxatierapport niet ouder dan zes maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod (hoeft niet te worden gevalideerd); • De laagste waarde wordt gebruikt als marktwaarde. Woning is definitief verkocht: • Door alle partijen ondertekende verkoopovereenkomst;

	• Schuldrestopgave hypotheek niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. SEW/KEW/BEW-polissen: • Opgave verzekeraar, niet ouder dan drie maanden, met de actuele afkoopwaarde; • Bevestiging verzekeraar of hypotheekaanbieder (pandhouder) dat afkoopwaarde bij passeren wordt verrekend. Dubbele lasten: Aantonen dat de dubbele lasten voor twaalf maanden of tot moment van overdracht gedragen kunnen worden (bijvoorbeeld door eigen middelen).
Meerdere woningen zonder overbrugging	Woning is of wordt verkocht: • Schuldrestopgave hypotheek niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; of • Als er geen hypotheek op de woning rust(te), moet de aanvrager aantonen hoe deze woning bij aanvang is gefinancierd dan wel verkregen (mits binnen 5 jaar voor aanvraagdatum Knab Hypotheek); • Verklaring verkopend makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopprijs en de maximaal verwachte verkooptermijn; • Indien verkocht: ○ Door alle partijen ondertekende verkoopovereenkomst; of ○ Notarisafrekening. • Indien nog niet verkocht: ○ Meest recente WOZ; of ○ (Desktop) taxatie niet ouder dan zes maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod (hoeft niet te worden gevalideerd). • Bewijs van eigen middelen in verband met het aantonen van de betaalbaarheid van de dubbele lasten gedurende twaalf maanden of tot het moment van overdracht of indien sprake is van restschuld. Woning wordt niet verkocht: • Schuldrestopgave hypotheek niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod (inclusief uitstaande schuld, aflosvorm, rente, rentevaste periode en maandlasten); • Meest recente WOZ; of

	• (Desktop) taxatie niet ouder dan zes maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod (hoeft niet te worden gevalideerd). Aanvullende documenten als een woning wordt verhuurd en de lasten worden gesaldeerd: • Door alle partijen getekende verhuurovereenkomst inclusief NAW-gegevens van de huurder en verhuurder: ○ Originele duur van de verhuurperiode moet ten minste 12 maanden zijn; ○ Resterende duur van de verhuurperiode moet op datum van het uitbrengen van bindende offerte nog ten minste 6 maanden zijn. • Bankafschriften met huurbijgeschrijvingen van de afgelopen drie maanden; • Meest recente en definitieve IB-aangifte; • De verhuurde woning is hypotheekvrij of er moet een verklaring van de geldverstrekker zijn dat de verhuur is toegestaan; • Getekende schriftelijke verklaring van de aanvrager(s) dat het bij Knab te financieren onderpand voor eigen bewoning is.
Financiële verplichtingen	Recent en niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod: • Kredietoverzicht inclusief de maandlasten; • DUO-schuldoverzicht met de actuele schuldrest, rente, resterende looptijd en (indien van toepassing) het termijnbedrag; • Bankafschriften zonder doorhalingen van afgelopen 3 maanden met afschrijvingen van de partneralimentatieverplichting en het meest recente IB-aangifte; • Bewijsstukken overige lasten en financiële verplichtingen.
Af te lossen kredieten	• Recent saldo-overzicht van het terug te betalen krediet of een aflosnota; • Aflossingsbewijs krediet en het bewijs dat het krediet afgemeld gaat worden bij BKR, of een BKR-toets waaruit blijkt dat het krediet is afgelost; • Bewijs van eigen middelen (rekeningafschrift) ter aflossing van de financiële verplichtingen.
Eigen middelen en herkomst	Spaargeld: • Bankafschriften van de spaar- en betaalrekening, niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod, waaruit de opbouw/herkomst van het gespaarde bedrag blijkt;

	• Het meest recente financieel jaaroverzicht van de spaar- en betaalrekening(en). Beleggingen: • Waardeoverzicht niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. Schenking: • Door alle partijen ondertekende schenkingsovereenkomst. Opbrengst verkoop woning: • Afrekening van de notaris. Erfenis: • Belastingaangifte of aanslag erfbelasting; • Een kopie bankafschrift waaruit de bijschrijving van de erfenis blijkt en eventueel een notarisstuk waaruit de verdeling blijkt. Lening: • Door alle partijen ondertekende leningsovereenkomst. De bijbehorende lasten worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast, tenzij deze volledig worden terug geschonken. Onttrekking uit ondernemingsvermogen: • Positieve verklaring van onttrekking uit de onderneming moet blijken uit Inkomensverklaring opgesteld door een Rekenexpert; • Een kopie bankafschrift waaruit blijkt dat het bedrag uit de onderneming afkomstig is. Anders: • Bewijsstukken en een verklaring waarin de aanvrager zelf aangeeft hoe de eigen middelen zijn opgebouwd.
Bij een aflossingsvrij deel in Box 1	• Recente en definitieve IB-aangifte met het hypotheekdeel of de hypotheekdelen waarvan de rente aftrekbaar is zonder dat deze voldoen aan het aflossingscriterium; of • Recente schuldrestopgave van de huidige geldverstrekker in combinatie met een bewijs dat deze schuld al bestond op 31 december 2012.
Starterslening	• Offerte van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn); • Toekenningsbesluit van de gemeente.

Samenwonende partner die geen aanvrager is	• Een getekende ontruimingsverklaring; • Een kopie geldig legitimatiebewijs van de partner.
---	--