

BEHEERGIDS KNAB HYPOTHEEK



Inhoudsopgave

1. ALGEMEEN	3
1.1 Kosten	3
1.2 Verplicht advies	3
1.3 Overlijden	3
1.4 Verhuis-/meeneemregeling	4
1.5 Doorgeefregeling	5
1.6 Wijzigen rekeningnummer	5
1.7 Wijzigen correspondentieadres	5
2. WIJZIGEN HYPOTHEEK	6
2.1 Risicoklasse aanpassen bij waardeinstijging	6
2.2 Toevoegen tweede schuldenaar	6
2.3 Looptijd aanpassen	6
2.4 Rente aanpassen	7
2.5 Aflosvorm aanpassen	7
2.6 Lening verhogen	7
2.7 Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid	8
3. AFLOSSEN	9
3.1 Rentedaling bij aflossen	9
3.2 Extra aflossen zonder vergoeding	9
3.3 Minimale extra aflossing	9
4. ONDERPAND	10
4.1 Deelroyement en ruilverkaveling	10
4.2 (Tijdelijk) verhuur van de woning	11

1. Algemeen

1.1 Kosten

Bij beheerprocessen brengt Knab geen administratiekosten in rekening. De adviseur kan wel kosten voor hypotheekadvies en/of bemiddeling in rekening brengen. Dit spreekt de adviseur af met de klant.

Bij bijzonder beheer brengt Knab mogelijk kosten in rekening. Dit is afhankelijk van de situatie en Knab communiceert eventuele kosten vooraf.

1.2 Verplicht advies

Advies van een hypotheekadviseur is verplicht bij de volgende beheerprocessen:

- Toevoegen tweede schuldenaar;
- Omzetten aflosvorm van een annuïtaire of lineaire hypotheek naar een aflossingsvrije hypotheek;
- Herstellen fiscale situatie;
- Lening verhogen;
- Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid;
- De verhuis-/meeneemregeling.

1.3 Overlijden

Als één of beide eigenaren van de woning komt te overlijden, dan begrijpt Knab dat dit uitzonderlijke impact heeft voor degenen die achterblijven. Hieronder staat een korte toelichting op de stappen die Knab onderneemt op het moment dat een overlijdenssituatie zich voordoet. Knab verzamelt een aantal documenten, zoals een akte van overlijden en een verklaring van erfrecht. Daarnaast onderneemt Knab de volgende stappen:

1. Als er geen achterblijvende eigenaar is die ook al leningnemer is, eist Knab de lening op.
2. Indien mogelijk en noodzakelijk brengt Knab de verpande overlijdensrisicoverzekering in mindering op de lening.
3. Als een achterblijvende eigenaar of een partner de woning volgens het erfrecht verkrijgt, toetst Knab op betaalbaarheid van de lening door inkomensdocumenten op te vragen (Beheertoets) aan de hand van de werkelijke lasten.
4. Als de woning nog niet door Knab is opgeëist, en als erfgenamen (niet zijnde partner) die niet mede-eigenaar zijn de woning overnemen, dan kunnen de erfgenamen de lening nog aflossen door middel van een nieuwe aanvraag, oversluiting of verkoop. Knab behandelt dit verzoek als een reguliere hypotheekaanvraag.

Binnen een jaar na overlijden kan de eventueel achterblijvende partner de lening zonder vergoeding (extra) aflossen. Als er geen achterblijvende partner (meer) is, kunnen de erfgenamen dit doen.

1.4 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 hypotheeken.

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 schuld- marktwardeverhouding 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;
- De energielabelkorting kan niet worden meegenomen bij verhuizing naar een andere woning. Eventuele kortingen worden vastgesteld op basis van de nieuwe situatie en de op dat moment geldende voorwaarden;
- Bij het beoordelen van de aanvraag houdt Knab rekening met de eventuele kortingsmogelijkheden van dat moment;
- Het is mogelijk om per leningdeel te kiezen of dit wordt meegenomen in de verhuisregeling. Duurzaamheidsleningdelen kunnen niet worden meegenomen;
- 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 niet mogelijk de looptijd van mee te verhuizen leningdelen te verlengen, anders dan de uitzonderingen hierop die staan beschreven in hoofdstuk 2.3;
- Het is niet mogelijk om de annuïtaire/lineaire leningdelen om te zetten naar een aflossingsvrije vorm zonder box 1 overgangsrecht;
- De nieuwe algemene voorwaarden gelden voor de nieuwe lening.

1.5 Doorgeefregeling

Dit is niet mogelijk met de Knab Hypotheek.

1.6 Wijzigen rekeningnummer

Wijzigen van het rekeningnummer kan de aanvrager regelen via diens online omgeving.

1.7 Wijzigen correspondentieadres

Wijzigen van het correspondentieadres kan via de online omgeving van de aanvrager.

Dit kan in de volgende gevallen:

- Oplevering nieuwbouwwoning;
- Afronding verbouwing;
- Na algehele aflossing;
- Na overlijden van de schuldenaar;
- Na toestemming tijdelijke verhuur.

2. Wijzigen hypotheek

2.1 Risicoklasse aanpassen bij waardestijging

Als de woning in waarde stijgt, kan de lening in een lagere risicoklasse vallen. Hierdoor kan de rente lager uitvallen. Knab kijkt dan naar de rente van het bij dat leningdeel behorende renteblad die gold tijdens het aanvragen van het betreffende leningdeel. Knab kan dit beoordelen als de aanvrager een gevalideerd taxatierapport aanlevert of, indien dit volgens Knab is toegestaan, een desktoptaxatie of WOZ-taxatieverslag. De eventuele rentewijziging gaat de eerste van de volgende maand of de maand erna in (afhankelijk van wanneer de aanvrager het document aanlevert).

Voorwaarden voor een Desktop Taxatie

Een Desktop Taxatie kan worden gebruikt, mits wordt voldaan aan volgende voorwaarden:

- De Desktop Taxatie is niet ouder dan 6 maanden, gerekend vanaf de waardepeildatum;
- De openstaande restschuld is maximaal 90% van de woningwaarde van de woning;
- De openstaande restschuld bedraagt maximaal € 1.000.000.
- De Calcasa confidence level minimaal vijf is.

Voorwaarden voor een WOZ-Taxatieverslag

Een WOZ-Taxatieverslag kan worden gebruikt, mits wordt voldaan aan volgende voorwaarden:

- Het WOZ-taxatieverslag is niet ouder dan twaalf maanden;
- De openstaande restschuld is maximaal 90% van de WOZ-waarde van de woning;
- De openstaande restschuld bedraagt maximaal € 1.000.000.

2.2 Toevoegen tweede schuldenaar

Het is mogelijk om een tweede schuldenaar aan de Knab Hypotheek toe te voegen, als deze persoon:

- Hoofdelijk aansprakelijk wordt voor de lening;
- (Mede-)eigenaar wordt;
- In het huis woont of gaat wonen;
- Voldoet aan de Knab acceptatiecriteria.

2.3 Looptijd aanpassen

Het is niet mogelijk om de looptijd van de Knab Hypotheek in te korten of te verlengen.

Uitzonderingen looptijdverkorting

De aanvrager mag de looptijd van de Knab Hypotheek éénmalig verkorten om de fiscale situatie te herstellen. Hier gelden de volgende voorwaarden:

- Een hypotheekadviseur vraagt de verkorting inclusief onderbouwing aan.
- De verkorting van de looptijd is benodigd om recht op hypotheekrenteaftrek te behouden.

- De verkorting leidt niet tot een negatieve inkomenstoets, waarbij de inkomenstoets bij aanvang van de hypotheek leidend is.

De aanvrager mag een verzoek indienen om de looptijd te verkorten na het doen van een extra aflossing. Bij gelijke of lagere maandlast is voorleggen niet noodzakelijk. In alle andere gevallen wordt het verzoek beoordeeld door Knab.

Uitzondering looptijdverlenging

Het verzoek tot verlengen van de looptijd van een leningdeel is alléén mogelijk op verzoek van een hypotheekadviseur inclusief onderbouwing in de volgende situaties:

- Hoewel de aanvrager de mogelijkheid had om een leningdeel met een langere looptijd (tot dertig jaar) af te sluiten, is er bewust gekozen voor een kortere initiële looptijd. De verlenging overschrijdt de maximale looptijd van dertig jaar vanaf de ingangsdatum van het leningdeel niet en heeft geen impact op recht op hypotheekrenteaf trek;
- Het verzoek voor verlenging gaat samen met een verzoek tot ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid, waarbij alléén het verkregen deel voor een nieuwe periode van 360 maanden annuïtair of lineair wordt voortgezet.

2.4 Rente aanpassen

De aanvrager kan de rente en rentevaste periode tussentijds aanpassen. Soms betaalt de aanvrager hier een vergoeding voor, gelijk aan de vergoeding voor vervroegd aflossen met geleend geld. Het is niet mogelijk om:

- Te kiezen voor een variabele rente als de huidige rente vast staat voor één jaar of langer, ook niet wanneer dit rentetype op enig moment in het assortiment van Knab is opgenomen;
- De rente in de eerste zes maanden na passeren van de hypotheek aan te passen;
- Gebruik te maken van rentemiddeling (er kan alleen aangepast worden naar de actuele dagrente).

2.5 Aflosvorm aanpassen

De aanvrager kan de aflosvorm aanpassen. De aanvrager kan kiezen tussen annuïtair of lineair. Omzetting naar een aflossingsvrije vorm is alléén mogelijk i.v.m. woningbehoud, zie hoofdstuk 2.7.

2.6 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 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 Acceptatiegids hoofdstuk 5.10).
- De verhoging voldoet aan de overige acceptatiekaders.

2.7 Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid

Als er sprake is van een relatiebreuk en een van de partners wil de Knab Hypotheek voortzetten, dan geldt er een aantal voorwaarden:

- De vertrekkende eigenaar heeft de woning al verlaten of verklaart dit te zullen doen. De vertrekkende eigenaar tekent daarbij ook een ontruimingsverklaring.
- De achterblijvende eigenaar blijft in de woning wonen en blijft hoofdelijk aansprakelijk voor de lening.
- De achterblijvende eigenaar kan een aanvraag voor ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid alleen indienen met advies van een hypotheekadviseur. Knab toetst of de achterblijvende eigenaar de lasten kan betalen volgens de Knab acceptatiekaders.

Als ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid niet mogelijk is op basis van de annuïtaire toets, toetst Knab op basis van de NHG-Beheertoets of werkelijke lasten. Samen met een onderbouwing van de hypotheekadviseur is het mogelijk om af te wijken van de reguliere normen, als blijkt dat de achterblijvende eigenaar de lasten van de hypotheek kan dragen.

Daarnaast gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- Op het moment van toetsen en het geven van akkoord voor het ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid, is er geen sprake van actuele betalingsachterstanden op de hypotheek en/of op overige financiële verplichtingen. Ook mag de aanvrager de afgelopen zes maanden geen betalingsachterstanden hebben gehad.
- Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid op Beheertoets is alleen mogelijk wanneer de oorspronkelijke hypotheek of een eventueel latere verhoging minimaal twaalf maanden geleden is gepasseerd.
- De looptijd van het te verkrijgen gedeelte van de lening van de vertrekkende partner mag tot maximaal dertig jaar worden verlengd vanaf datum ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid. Dit mag alleen als de eigenaar het leningdeel annuïtair of lineair aflost.
- Omzetting naar aflossingsvrije vorm is alléén mogelijk i.v.m. woningbehoud en na akkoord van Knab.

3. Aflossen

3.1 Rentedaling bij aflossen

Wanneer de aanvrager (extra) aflost op de Knab Hypotheek, wijzigt de rente automatisch als de lening of het leningdeel hierdoor in een lagere risicoklasse valt waarvoor een andere rente geldt. Knab bepaalt de risicoklasse aan de hand van de verhouding tussen het restant van de hypotheekschuld en de door Knab gehanteerde marktwaarde van de woning.

3.2 Extra aflossen zonder vergoeding

De aanvrager mag per kalenderjaar per leningdeel maximaal 10% aflossen zonder een eventuele vergoeding voor vervroegd aflossen.

In de volgende situaties betaalt de aanvrager ook geen vergoeding voor vervroegd aflossen:

- De aanvrager lost in de laatste maand van de rentevaste periode (deels) af.
- De huidige rente voor door Knab aangeboden vergelijkbare leningen (inclusief eventuele kortingen die van toepassing zijn) is hoger dan de huidige rente van de consument (Knab hanteert de AFM-leidraad vervroegde aflossing als basis).
- De aanvrager betaalt (een deel van) de Knab Overbruggingshypotheek terug.
- De aanvrager lost met geld uit het Knab Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot af.
- De aanvrager ontvangt geld van de verzekering bij schade aan de woning en gebruikt dit geld voor de aflossing.
- De aanvrager lost af binnen één jaar na overlijden van (een van de) de kredietnemer(s) .
- De aanvrager verkoopt de woning aan iemand anders dan een partner, familielid of eigen bedrijf en verhuist zelf naar een andere woning.
- De woning is totaal verwoest, bijvoorbeeld door brand.
- De partner van de aanvrager overlijdt en deze is geen medeschuldenaar.
- De (extra) overwaarde uit je vorige woning wordt gebruikt voor de aflossing.

3.3 Minimale extra aflossing

Er is geen minimumbedrag voor een extra aflossing.

4. Onderpand

4.1 Deelroyement en ruilverkaveling

Voor gedeeltelijk royement is toestemming van Knab nodig. Afhankelijk van de situatie kunnen er aanvullende voorwaarden zijn:

Situatie	Akkoord?	Benodigde Documentatie	Moet er afgelost worden?
Oppervlakte vermindert met <5 m ²	Altijd akkoord	Geen taxatierapport of Desktop Taxatie nodig	Nee
Oppervlakte vermindert met >5 m ² maar <10%, lening <90% marktwaarde	Akkoord	Minimaal een Desktop Taxatie van Calcasa nodig	Nee
Oppervlakte vermindert met >5 m ² maar <10%, lening ≥90% marktwaarde	Akkoord onder voorwaarden	Gevalideerd taxatierapport nodig	Ja, aflossen met verkoopopbrengst
Overige situaties	Afhankelijk van situatie	Gevalideerd taxatierapport nodig	Ja, aflossen met verkoopopbrengst

Naast de hierboven genoemde benodigde documenten moet de aanvrager de volgende aanvullende documenten aanleveren:

- Een (concept)akte van levering
- Een gearceerde kadastrale kaart van het te royeren stuk grond

Knab beoordeelt of:

- De aanvrager niet te veel maximaal aflosvrij leent ten opzichte van de marktwaarde;
- De aanvrager niet te veel leent ten opzichte van de waarde van de woning.

Recht van opstal

De aanvrager mag alleen wijzigingen doorvoeren of opstalrecht vestigen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Voor de wijziging of het vestigen van recht van opstal heeft de aanvrager toestemming van Knab nodig.

De aanvrager moet een conceptakte voor het vestigen of wijzigen van een recht van opstal aanleveren.

Wijziging appartementsrecht

Voor de wijziging van appartementsrecht heeft de aanvrager toestemming van Knab nodig.

De aanvrager moet een concept van de splitsingsakte aanleveren.

Erfdienstbaarheden

Voor de wijziging of vestigen van erfdienstbaarheden heeft de aanvrager toestemming van Knab nodig.

De aanvrager moet een conceptakte van vestigen of wijziging aanleveren.

Wijziging erfpacht

Als de klant erfpacht heeft en dit wordt verlengd, dan vraagt Knab de nieuwe akte op. Als de erfpacht wordt omgezet moet de aanvrager de volgende documenten aanleveren:

	Woning	Appartement
Heruitgifte erfpacht	Concept nieuw te vestigen hypotheekakte	Conceptakte heruitgifte erfpacht
Van erfpacht naar eigen grond	Akte van bijverband Leveringsakte in lijn met de oorspronkelijke hypotheekakte (indien noodzakelijk)	Idem als bij woning
Overstap naar eeuwigdurend erfpacht	(Concept)akte conversie erfpacht	Idem als bij woning

4.2 (Tijdelijk) verhuur van de woning

Knab staat het de aanvrager in principe niet toe om de woning te verhuren. Slechts in enkele uitzonderingssituaties kan de aanvrager hiervoor toestemming vragen, maar Knab is nooit verplicht om deze toestemming te geven. In de volgende situaties kan de aanvrager toestemming vragen voor verhuur van de woning:

1. De aanvrager werkt tijdelijk op een andere locatie, waardoor deze niet in staat is de woning zelf te bewonen.
2. Er is sprake van dubbele woonlasten omdat de oude woning nog niet is verkocht.
3. De aanvrager woont samen in de woning van de partner en de oude woning is nog niet verkocht.

Voor situatie 2 en 3 heeft de aanvrager een vergunning van de gemeente nodig (Leegstandwet).

Voor tijdelijk verhuur van de woning gelden de volgende voorwaarden:

- De aanvrager heeft in de afgelopen zes maanden geen betaalachterstand gehad.

- Voor de toestemming in situatie 1 geldt een maximum van drie jaar en korter als de maximale termijn onder de betreffende wetgeving korter is.
- De aanvrager heeft toestemming voor tijdelijk verhuur onder de Leegstandwet verkregen en de huurovereenkomst is niet langer dan wettelijk toegestaan.
- De woning kan alleen verhuurd worden voor zelfstandige bewoning. Dat wil zeggen dat de huurders een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Daaronder wordt verstaan een stel, gezin of een alleenstaande.
- De aanvrager spreekt een huurovereenkomst voor bepaalde tijd af met de huurder en dit is ook toegestaan op grond van de wet.
- In de huurovereenkomst staat dat de huurder de woning na de afgesproken huurperiode ontruimt.
- De aanvrager verpand de bestaande en toekomstige vorderingen tot betaling van de huur aan Knab, of draagt de vorderingen over.