

Woonbeleid MoneYou Nieuwe lening**Versie: 22-01-2024****Inhoudsopgave**

Aanvrager.....	8
Algemeen	8
1.2. Aanvrager(s): identificeren en verifiëren van identiteit en nationaliteit (Eis).....	8
Toelichting	8
Achtergrond	8
1.3. Aanvrager(s): burgerservicenummer (Eis).....	8
Toelichting	8
1.8. Aanvrager(s): akkoord op vestigen hypotheekrecht (Eis)	9
Toelichting	9
Achtergrond	9
1.9. Aanvrager(s): eigenaar en schuldenaar van de woning (Regel)	9
Toelichting	9
1.10. Aanvrager(s): akkoord niet-schuldenaar op vestigen hypotheekrecht (Regel).....	9
Toelichting	9
1.13. Aanvrager(s): EVA en SFH toets (Eis)	9
1.14. Aanvrager(s): geen negatieve BKR registratie of codering (Regel).....	10
Toelichting	10
Achtergrond	10
1.16. Aanvrager(s): geen achterstand op de hypotheek (Regel)	10
Toelichting	10
1.17. Aanvrager(s): adresverificatie (Eis).....	10
Toelichting	10
Achtergrond	10
1.18. Aanvrager(s): BKR Buitenland toets (Regel).....	11
Toelichting	11
1.19. Aanvrager(s): ingezetene (Eis).....	11
Toelichting	11
Achtergrond	11
1.22. Aanvrager(s): Meerderjarig op moment bindend aanbod (Regel).....	11
Nieuwe klant	12
1.6. Aanvrager(s): vrij van wettelijke beperkingen (Eis)	12
Toelichting	12
Bestaande klant.....	12
1.7. Bestaande klant: vrij van wettelijke beperkingen (Eis)	12

Toevoegen schuldenaar.....	12
1.21. Aanvrager(s): toevoegen nieuwe schuldenaar (Eis).....	12
Toelichting	13
Ontslag schuldenaar.....	13
1.1. Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (Regel)	13
Toelichting	13
1.20. Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid (Eis)	13
Toelichting	13
Achtergrond	14
Doel financiering	15
Algemeen	15
2.1. NHG hypotheke (Eis)	15
Toelichting	15
Achtergrond	15
2.2. Financiering: bestedingsdoel eigen woning (Regel).....	15
Toelichting	15
Consumptief	15
2.3. Consumptieve bestedingsdoelen (Eis)	15
Toelichting	17
Achtergrond	17
Inkomen.....	18
Algemeen	18
3.13. Inkomen in euro's (Regel)	18
3.15. Inkomen in vreemde valuta (Eis).....	18
Toelichting	18
3.16. Inkomen uit contanten (Eis).....	18
Toelichting	18
3.17. Toekomstige inkomensverhoging of dienstverband binnen 6 maanden (Eis)	18
Toelichting	18
3.18. Toekomstige inkomenswijziging binnen 10 jaar (Eis)	19
Toelichting	19
Loondienst.....	19
3.21. Inkomen uit loondienst: algemene voorwaarden (Regel)	19
3.22. Toegestane arbeidsovereenkomsten en oproepovereenkomsten (Eis)	19
3.23. Maximaal aantal uur (Regel).....	21
3.24. Inkomen uit arbeidsovereenkomsten (onbepaalde tijd) (Eis)	21
3.25. Inkomen uit arbeidsovereenkomst (bepaalde tijd) (Regel).....	21
Achtergrond	22
3.26. Inkomen uit oproepovereenkomst (Regel)	22
3.30. Inkomen uit bonusuitkeringen (Eis)	22

3.31. Inkomen uit UWV Verzekeringsbericht (IBL) (Eis)	22
Achtergrond	22
Uitkering	22
3.39. Inkomen uit uitkering: algemene voorwaarden (Regel)	22
3.40. Toegestane uitkeringen (Regel)	23
3.41. Inkomen uit IVA uitkering (Eis)	23
Achtergrond	23
3.42. Inkomen uit Wajong uitkering (Eis)	23
Achtergrond	23
3.43. Inkomen uit Anw uitkering (Eis)	23
Achtergrond	25
3.44. Inkomen uit WAO uitkering (Eis)	25
Achtergrond	25
Onderneming	25
3.55. IB-ondernemer: algemene voorwaarden (Regel)	25
3.56. Inkomen IB-ondernemer (Eis)	25
3.58. Solvabiliteit IB-ondernemer (Regel)	27
3.60. Liquiditeit IB-ondernemer (Regel)	27
3.67. NHG hypotheek: inkomen uit onderneming (Eis)	27
Pensioen of lijfrente	27
3.45. Inkomen uit (toekomstig) pensioen of lijfrente: algemene voorwaarden (Eis)	27
3.46. Leeftijd aanvrager (Eis)	27
3.47. Toegestane inkomens uit (toekomstig) pensioen of lijfrente (Eis)	27
3.48. Type pensioenuitvoerder (Eis)	29
3.50. inkomen uit AOW uitkering en overige pensioenuitkeringen (Eis)	29
3.52. Inkomen uit toekomstig pensioen (Eis)	29
3.53. Inkomen uit lijfrente uitkering (Eis)	29
3.54. Inkomen uit toekomstige lijfrente uitkering (Regel)	29
3.79. Ondernemer zonder toekomstige pensioeninkomen: maximale verstrekking (Regel)	31
Vermogen	31
3.73. Inkomen uit vermogen (Regel)	31
Overige inkomsten	31
3.19. Inkomen uit onkostenvergoedingen en overige inkomsten (Eis)	31
Explain op inkomen	31
3.5. Explain op inkomen: energiebesparende voorzieningen (Eis)	31
Toelichting	33
Achtergrond	33
3.6. Explain op inkomen: energielabel van het onderpand (Eis)	33
Toelichting	33
Eigen middelen	34

3.12. Financiering: aantonen eigen middelen (Regel).....	34
Toelichting	34
Achtergrond	34
3.20. Politiek prominent persoon (PEP) (Eis)	34
Toelichting	34
Financiële verplichtingen	35
Dubbele woonlasten	35
4.1. Explain bij dubbele woonlasten (Regel).....	35
Consumptief Krediet	35
4.2. Consumptief krediet: financiële maandlasten (Eis)	35
Toelichting	36
Achtergrond	36
DUO studieschuld.....	36
4.5. DUO studieschuld: financiële maandlasten (Eis).....	36
Toelichting	37
Achtergrond	37
Erfpachtcanon	37
4.6. Erfpachtcanon: financiële maandlasten (Eis)	37
Toelichting	37
Overige kredieten box 1	37
4.4. Overige kredieten (box 1) t.b.v. eigen woning: financiële maandlasten (Eis)	37
Toelichting	39
Achtergrond	39
Restschuldkrediet.....	39
4.8. Restschuldkrediet: financiële maandlasten (Eis).....	39
Toelichting	39
Overige hypothecaire leningen box 3	39
4.9. Overige hypothecaire leningen (box 3): financiële maandlasten (Eis).....	39
Toelichting	39
Achtergrond	40
Onderpand	42
Algemeen	42
5.33. Woning: algemene voorwaarden onderpand (Eis).....	42
Achtergrond	42
5.35. Fundering: woning niet verplaatsbaar (Eis)	42
Toelichting	42
Achtergrond	42
5.51. Woning: minimale waarde (Regel).....	42
5.55. Onderhoud woning: bouwtechnische keuring verplicht ja/nee (Eis).....	42
5.56. Appartementen: actieve VvE (Regel).....	44

Toelichting	45
5.58. Type woningen: standaard onderpand (Eis).....	45
5.61. Maximaal 1 huishouden en 1 zelfstandige woonruimte (Eis).....	45
Toelichting	45
5.62. Waarde woning: specifieke situaties (Eis).....	45
5.65. Maximale looptijd nieuwe hypotheek (Eis).....	46
Toelichting	46
Nieuwbouw.....	46
5.14. Nieuwbouw: aanneemsom wijzigt tussentijds (Eis).....	46
5.49. Waarde woning: nieuwbouw (Eis)	46
Toelichting	47
5.54. Nieuwbouw: afbouwgarantie (Eis)	47
Toelichting	47
Bestaande bouw	47
5.45. Waarde woning: aankoop bestaande bouw (Eis)	47
Toelichting	47
5.46. Waarde woning: standaard onderpand in eigendom (Eis)	47
Toelichting	48
Verbouwen.....	48
5.15. Bouwdepot (Eis)	48
Toelichting	48
Overbruggen	48
5.11. Los overbruggingskrediet (Eis).....	48
Toelichting	49
Achtergrond	49
5.21. Overbrugging: maximale verstrekking (Eis).....	49
Toelichting	50
Toegestane rechten.....	50
5.23. Onderpand: vestigen erfdienstbaarheid (Regel)	50
Toelichting	50
5.24. Onderpand: ruilverkaveling (Regel).....	50
Toelichting	50
5.37. Woning: toegestane rechten (Regel)	50
Erfpacht	51
5.39. Tijdelijk recht van erfpacht (Eis)	51
Toelichting	51
5.40. Erfpachtrecht: particulier (Regel).....	51
5.60. Erfpachtrecht: omzetten looptijd (Eis).....	51
Toelichting	52
Achtergrond	52

Hypotheekrecht.....	52
5.9. Eerste hypotheek elders (Eis)	52
Toelichting	52
Achtergrond.....	52
5.13. Tweede of opvolgende hypotheek elders (Eis)	53
Toelichting	53
Maximale verstrekking.....	53
5.8. Financiering: maximale verstrekking op een woning (Regel)	53
5.12. Desktoptaxatie: maximale verstrekking (Eis).....	53
Toelichting	55
Achtergrond	55
5.28. Ondernemer zonder toekomstige pensioeninkomen: maximale verstrekking (Regel)	55
Explain op marktwaaarde	55
5.3. Explain op marktwaaarde: energiebesparende voorzieningen (Eis)	55
Toelichting	55
Achtergrond	55
Toetsen & financieringslast	56
Kredietrisicotoets	56
6.1. Uitkomsten kredietrisicotoets (Eis).....	56
Toelichting	56
Financieringslast.....	56
6.3. Financieringslast: maximale financieringslast van de hypotheek (Regel).....	56
6.5. Financieringslast berekenen: looptijd < 30 jaar (Eis)	56
6.6. Toegestane financieringslast berekenen (Eis).....	56
Toelichting	57
6.7. Toegestane financieringslast berekenen: buitenland belastingplichtig (Regel)	57
Toelichting	57
6.8. Financieringslast berekenen: (geen) hypotheekrenteaftrek (Eis)	57
Toelichting	58
6.9. Toegestane financieringslast berekenen: 2 schuldenaren (Eis).....	58
Toelichting	58
6.10. Toegestane financieringslast berekenen: alleenstaande schuldenaar (Eis).....	58
Toelichting	58
6.11. Financieringslast berekenen: toetsrente (Eis).....	58
Toelichting	60
6.12. Financieringslast berekenen: partneralimentatieverplichting (Eis)	60
Toelichting	60
Reguliere inkomenstoets	60
6.23. Herfinanciering bij EEL (Eis).....	60
Toelichting	62

6.25. Nieuwe lening: annuïteit (Eis)	62
Toelichting	63
6.26. Verhogen: annuïteit (Eis)	63
Toelichting	63
6.27. Oversluiten: annuïteit (Eis)	64
Toelichting	64
Bijzonder Beheertoets.....	64
6.13. Financieringslast berekenen: in (bijzonder) beheer situaties (Eis).....	64
Toelichting	64
6.14. Financieringslast berekenen: toetsrente bij bijzondere situaties in beheer (Regel)	64
Toelichting	65
Producten.....	66
Aflossingsvrij en/of onzeker	66
7.1. Aflossingsvrij en/of onzekere leningdelen: maximaal 50% van de waarde van de woning (Eis)....	66
7.2. Nieuwe lening: $\leq$ 50% aflossingsvrij en/of onzekere leningdelen (Eis)	66
Toelichting	68
7.3. Verhogen: aflossingsvrij en/of onzeker (Eis)	68
Toelichting	69
7.4. Oversluiten: $\leq$ 50% aflossingsvrij en/of onzekere leningdelen (Eis)	69
Toelichting	69
7.5. Aflossingsvrij en/of onzeker: verlengen looptijd op EEL (Eis)	69
Toelichting	70
Bankgarantie.....	70
7.11. Bankgarantie (Eis).....	70
Overwaarde Hypotheek	70
7.52. Explain bij Overwaarde Hypotheek: inkomen (Regel)	70
Toelichting	71
Explain aflossingsvrij.....	71
7.10. Explain: op aflossingsvrije en/of onzekere leningdelen (Regel)	71
Toelichting	71
Achtergrond.....	71

Aanvrager

Algemeen

1.2. Aanvrager(s): identificeren en verifiëren van identiteit en nationaliteit (Eis)

Van iedere aanvrager moet

- De identiteit en nationaliteit zijn geïdentificeerd en geverifieerd; en
- Mag het identiteitsbewijs van de aanvrager(s) niet geregistreerd staan in het Verificatie Informatie Systeem (VIS).

Toegestane identiteitsbewijzen

- Paspoort of identiteitskaart (Nederlands)
- Paspoort of identiteitskaart EU/EER of Zwitserland
- Verblijfsdocument voor vreemdelingen
- Geprivilegieerdendocument

Geldigheid

Het identiteitsbewijs moet op datum bindend aanbod geldig zijn.

Toelichting

Als bank zijn wij wettelijk verplicht om witwassen en de financiering van terrorisme te signaleren, te onderzoeken en te voorkomen. Dit houdt in dat de identiteit van de aanvrager(s), het doel en de beoogde aard van de zakelijke relatie (het verstrekken van een hypotheek) moeten worden vastgesteld.

In het kader van klantacceptatie wordt onder identificatie van de aanvrager verstaan het vaststellen wie iemand zegt te zijn. Verificatie van de identiteit en nationaliteit is het proces waarbij wordt bewezen of een persoon daadwerkelijk is wie hij beweert te zijn door de juistheid van de overgelegde gegevens en bescheiden nauwkeurig te onderzoeken.

Achtergrond

Komt uit de VIS toets dat het identiteitsbewijs geregistreerd staat, dan kan dat verschillende oorzaken hebben:

- Het identiteitsbewijs is vermist.
- Het identiteitsbewijs is ongeldig.
- Het identiteitsbewijs is gestolen.

1.3. Aanvrager(s): burgerservicenummer (Eis)

Het burgerservicenummer (BSN) van de aanvrager(s) moet en mag pas na ontvangst getekend bindend aanbod verwerkt en vastgelegd worden.

Toelichting

Tijdens de hypotheekaanvraag mag het BSN nummer nog niet worden opgevraagd en verwerkt in onze systemen. Het BSN nummer mag dus door de klant worden doorgehaald op het identiteitsbewijs. Pas als het bindend aanbod is getekend, mag het BSN nummer van de aanvrager(s) opgevraagd en verwerkt worden.

Financiële instellingen moeten informatie over klanten en hun afgenomen producten doorgeven aan de belastingdienst. De belastingdienst wil deze gegevens aangeleverd krijgen op basis van het BSN nummer. Dit proces heet renseignering.

1.8. Aanvrager(s): akkoord op vestigen hypotheekrecht (Eis)

Alle eigenaren van de woning moeten akkoord geven voor het vestigen van het hypotheekrecht op de woning. Als er geen akkoord wordt gegeven door alle eigenaren kan het hypotheekrecht niet gevestigd worden.

Toelichting

In onze hypotheekakte geven alle eigenaren:

- ♦ Akkoord voor vestigen van hypotheekrecht op de woning; en
- ♦ Akkoord voor hoofdelijk schuldenaarschap.

Achtergrond

De notaris ziet erop toe dat alle eigenaren toestemming geven voor het vestigen van hypotheekrecht.

1.9. Aanvrager(s): eigenaar en schuldenaar van de woning (Regel)

De aanvrager van de hypotheek is/wordt:

- ♦ Eigenaar van de woning; en
- ♦ Hoofdelijk schuldenaar van de hypotheek; en
- ♦ Bewoner van de woning.

Toelichting

Personen die gehuwd of geregistreerd partner zijn, in gemeenschap van goederen, zijn altijd beiden aanvrager en hoofdelijke schuldenaar van de hypotheek.

Een aanvrager die alleen als schuldenaar aansprakelijk is voor de schuld, terwijl er geen eigendom van de woning tegenover staat, moet hier bewust en weloverwogen voor kiezen. Als geldverstrekker willen wij de situatie voorkomen dat personen hoofdelijk schuldenaar zijn zonder de consequentie te overzien van het niet-eigenaar zijn van de woning.

1.10. Aanvrager(s): akkoord niet-schuldenaar op vestigen hypotheekrecht (Regel)

De partner hoeft geen schuldenaar van de hypotheek te zijn/worden als:

- ♦ Er sprake is van huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden en hieruit blijkt dat de woning niet in de gezamenlijke boedel valt; en
- ♦ De partner geen eigendomsrechten heeft/krijgt; en
- ♦ Het inkomen van de partner niet benodigd is voor de hypotheek.

Toestemming

De partner moet toestemming geven voor het vestigen van het hypotheekrecht als het de door hen tezamen of door de partner alleen bewoonde woning betreft.

Ontruimingsverklaring

De partner moet een ontruimingsverklaring tekenen. Het tekenen van een ontruimingsverklaring is noodzakelijk om bij het niet nakomen van de verplichtingen de woning vrij van bewoning te kunnen verkopen bij executie.

Toelichting

- ♦ Voor het vestigen van hypotheek is altijd toestemming nodig van de partner wanneer de woning door hen tezamen of door alleen de partner bewoond wordt. Dit is geregeld in het Burgerlijk Wetboek.
- ♦ De toestemming van de partner verloopt via de notaris.

1.13. Aanvrager(s): EVA en SFH toets (Eis)

Alle aanvrager(s), werkgever(s) en onderneming(en) moeten getoetst worden of ze geregistreerd staan vanwege het feit dat ze fraude hebben gepleegd of hebben geprobeerd fraude te plegen.

De toetsing vindt plaats in het fraudepreventiesysteem EVA (Extern Verwijzings Applicatie) op basis van

- Het SFH register (Stichting Fraudebestrijding Hypotheken); en
- Het NVB register (Nederlandse Vereniging van Banken).

Komt uit de EVA toetsing een hit dan moet verder onderzoek plaatsvinden. Op basis van het onderzoek wordt beoordeeld of de hypotheek geaccepteerd kan worden.

1.14. Aanvrager(s): geen negatieve BKR registratie of codering (Regel)

Uit de BKR toets blijkt dat de aanvrager(s) geen negatieve registratie(s) of codering(en) heeft.

Toelichting

De aanvrager krijgt een BKR negatieve registratie of codering als:

- De aanvrager achterloopt met betalen (A-code);
- De aanvrager een achterstand heeft ingelopen (H-code);
- Er sprake is van bijzonderheden (Bijzonderheids coderingen 1 t/m 5);
- Er sprake is van een negatieve registratie van een Hypotheek (HY-code), Schuldregeling (SK-code of SH-code), Restant Obligo (RO-code) of Zakelijke overige financiële verplichtingen (ZO-code).

Achtergrond

Een aanvrager met een negatieve registratie of codering bij het BKR heeft een verhoogde kans om in de achterstand te komen.

1.16. Aanvrager(s): geen achterstand op de hypotheek (Regel)

De klant heeft op toetsdatum:

- Geen achterstand op de hypotheek; of
- Geen 3 of meer maanden achterstand op de hypotheek gehad in de laatste 12 maanden.

Toelichting

Verzoeken voor aanpassingen op een bestaande hypotheek met een achterstand of lopende afspraken hierover kunnen in behandeling zijn binnen Preventie of Restructuring (Intensief Beheer) of Bijzonder Beheer.

1.17. Aanvrager(s): adresverificatie (Eis)

De adresverificatie van de aanvrager(s) maakt onderdeel uit van het identificatie- en verificatieproces en is verplicht als:

- De vaste verblijfplaats van de klant zich bevindt in een land met een hoog of verhoogde risico rating, zoals bepaald in de Country Financial Crime Risk Ratings; of
- Er zijn twijfels over de door de klant aangeleverde informatie omtrent zijn vaste woonadres, ongeacht waar de klant woonachtig is.

Toelichting

Het wonen in een hoog of verhoogd risicoland wordt gezien als een risico indicator voor witwassen, terrorisme financiering of belastingontduiking die nader onderzocht moet worden.

Achtergrond

Als bank zijn wij wettelijk verplicht om witwassen en de financiering van terrorisme te signaleren, te onderzoeken en te voorkomen. Deze rol wordt de poortwachtersrol genoemd en komt voort uit de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme).

1.18. Aanvrager(s): BKR Buitenland toets (Regel)

Een buitenlandse BKR toets moet worden opgevraagd bij België, Duitsland, Oostenrijk of Italië als:

- De aanvrager nu woonachtig is in één van deze landen; of
- De aanvrager de nationaliteit heeft van één van deze landen; of
- De aanvrager aangeeft kredietverplichtingen te hebben in één van deze landen.

Toelichting

De buitenland toets kan aangevraagd worden voor/bij:

- **België:** de Nationale Bank België voor een NBB-toetsing
- **Duitsland:** de Bundesschufa voor een Schufa-toetsing
- **Oostenrijk:** het bureau KSV voor een KSV-toetsing
- **Italië:** het bureau CRIF voor een CRIF-toetsing

1.19. Aanvrager(s): ingezetene (Eis)

De aanvrager van de hypotheek is een ingezetene in Nederland en de volgende onderdelen zijn bepalend voor welke regels er gelden voor de verstrekking van de hypotheek:

- De nationaliteit; en
- Het type verblijfsvergunning (bepaalde of onbepaalde tijd).

De reguliere beleidsregels voor maximale verstrekking van de hypotheek gelden voor de aanvrager met het hoogste toetsinkomen die:

- De Nederlandse nationaliteit heeft; of
- De nationaliteit van een lidstaat van de EU/EER of Zwitserland heeft; of
- Een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd heeft; of
- Een geprivilegieerdendocument heeft; of
- De Britse nationaliteit (Groot-Brittannië en Noord-Ierland) heeft met een verblijfsvergunning.

Geen verstrekking toegestaan

Er is geen verstrekking toegestaan als de aanvrager met het hoogste toetsinkomen een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd heeft.

Toelichting

- Een verblijfsvergunning dient altijd in Nederland te zijn afgegeven.
- Het geprivilegieerdendocument wordt uitgegeven door het Ministerie van Buitenlandse Zaken en is bestemd voor personen die werkzaam zijn voor een ambassade of consulaire post of voor een internationale organisatie. Het is tevens bestemd voor de familieleden en het huispersoneel van deze personen.

Achtergrond

Verblijfsvergunningen voor onbepaalde tijd zijn:

- Verblijfsdocument type 2: regulier onbepaalde tijd
- Verblijfsdocument type 4: asiel onbepaalde tijd
- Verblijfsdocument type 5: EU verblijfsvergunning voor langdurig ingezetene
- Verblijfsdocument type EU/EER: duurzaam verblijf burgers van de Unie
- Verblijfsdocument type familielid EU/EER: verblijfsvergunning voor familieleden van burgers van de Unie

1.22. Aanvrager(s): Meerderjarig op moment bindend aanbod (Regel)

De aanvrager van de hypotheek is meerderjarig op het moment dat het bindend aanbod wordt uitgebracht.

Toelichting

- De aanvrager moet handelingsbekwaam zijn om een overeenkomst af te sluiten. Het ABN Amro concern

heeft er voor gekozen om dit te waarborgen door de leeftijdsgrens op 18 jaar te zetten.

- Aanvragers jonger dan 18 jaar die gehuwd zijn (geweest) zijn wettelijk gezien handelingsbekwaam, maar komen niet in aanmerking voor een hypotheek.

Nieuwe klant

1.6. Aanvrager(s): vrij van wettelijke beperkingen (Eis)

De aanvrager van de hypotheek is vrij van de volgende (wettelijke) beperkingen:

1. Faillissement;
2. Wet schuldsanering natuurlijke personen (WSNP);
3. Moratorium;
4. Curatele;
5. Loonbeslag;
6. Looncessie.

Bewind is toegestaan. Als de aanvrager onder bewind staat, dan is hij wel handelingsbekwaam maar mag hij zelf geen hypotheek afsluiten. Hiervoor is toestemming van de bewindvoerder nodig.

Toelichting

De genoemde beperkingen kunnen tot gevolg hebben dat de aanvrager niet handelingsbekwaam is en/of niet vrij over zijn inkomen kan beschikken. Aan deze aanvragers worden geen hypotheeken verstrekt.

Bestaande klant

1.7. Bestaande klant: vrij van wettelijke beperkingen (Eis)

De aanvrager van de hypotheek is vrij van de volgende (wettelijke) beperkingen om te kunnen muteren of afsluiten:

1. Faillissement;
2. Wet schuldsanering natuurlijke personen (WSNP);
3. Moratorium;
4. Loonbeslag;
5. Looncessie.

De volgende wettelijke beperkingen zijn toegestaan voor een bestaande klant:

- Bewind: Als de klant onder bewind staat, dan is hij handelingsbekwaam maar mag hij geen hypotheek afsluiten of muteren op zijn hypotheek. Hiervoor is toestemming van de bewindvoerder nodig.
- Curatele: Als de klant onder curatele staat, dan is hij niet handelingsbekwaam en mag hij geen hypotheek afsluiten of muteren op zijn hypotheek. Hiervoor is toestemming van de curator nodig.

Toevoegen schuldenaar

1.21. Aanvrager(s): toevoegen nieuwe schuldenaar (Eis)

Als de klant gedurende de looptijd van de hypotheek een schuldenaar wil toevoegen dan moet zowel de klant als de toe te voegen schuldenaar getoetst worden op inkomen (LTI).

De reguliere beleidsregels in het Woonbeleid blijven van toepassing. Deze beleidsregel geeft uitsluitend aan welke LTI toets als uitgangspunt moet worden genomen.

Toetsing op LTI

Bij het toevoegen van een schuldenaar moet getoetst worden of de hypotheek verantwoord blijft (nu en in de toekomst). Dit wordt vastgesteld op basis van de beheertoets.

Belangrijk

Bij het aangaan van een hypotheek moet vooraf de identiteit en nationaliteit van de nieuwe schuldenaar zijn vastgesteld en geverifieerd conform beleidsregels in het Woonbeleid.

Toelichting

- Vanuit zorgplicht moet de nieuwe schuldenaar weten wat hoofdelijk aansprakelijkheid van de hypotheek precies betekent.
- Bij meerdere mutaties tegelijk geldt altijd de beleidsregel van de strengste mutatie. Voorbeeld: als de klant een schuldenaar wil toevoegen op de hypotheek en tegelijk de hypotheek wil verhogen dan geldt de beleidsregel voor verhogen m.b.t toetsing op LTI en LTV.
- NHG hypotheekleningen moeten aan de Voorwaarden & Normen van NHG voldoen én aan de beleidsregels in dit Woonbeleid. Indien wij strenger beleid hebben dan NHG gelden de beleidsregels in het Woonbeleid.

Ontslag schuldenaar**1.1. Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (Regel)**

Na het verlenen van ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid is een van de schuldenaren niet meer aansprakelijk voor de hypotheek. Dit is toegestaan als:

- Het toetsinkomen van degene die schuldenaar blijft voldoende is om de hypotheeklasten te betalen; en
- De vertrekkende schuldenaar, na ontslag, geen eigenaar meer is van de woning.

Toelichting

Deze beleidsregel geldt zowel voor echtscheiding als voor scheiding van tafel en bed.

1.20. Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid (Eis)

Bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid moet de hypotheek betaalbaar blijven. De blijvende schuldenaar moet getoetst worden op inkomen (LTI).

De reguliere beleidsregels in het Woonbeleid blijven van toepassing. Deze beleidsregel geeft uitsluitend aan welke LTI toets als uitgangspunt moet worden genomen.

Toetsing op LTI

Dit wordt vastgesteld op basis van de bijzonder beheertoets.

De bijzonder beheertoets mag toegepast worden:

- Bij kaal ontslag; of
- Bij ontslag in combinatie met een omzetting hypotheekvorm en/of wijzigen rente; of
- Bij ontslag in combinatie met een verhoging t.b.v. het uitkopen van de partner; of
- Bij ontslag in combinatie met een verlenging looptijd van het te verkrijgen deel van de hypotheek.

Bij een positieve uitkomst van de bijzonder beheertoets moet een motivatie van de adviseur of intermediair aanwezig en beoordeeld zijn waarom de hypotheek verantwoord is in deze specifieke situatie.

Belangrijk

- Toetsing op LTV is niet nodig bij kaal ontslag.
- Bij ontslag in combinatie met een omzetting hypotheekvorm en/of wijzigen rente gelden de beleidsregels voor omzetten hypotheekvorm en/of wijzigen rente m.b.t toetsing op LTV.
- Bij ontslag in combinatie met verlengen looptijd gelden de beleidsregels voor looptijd lening(deel) verlengen m.b.t toetsing op LTV.
- Bij ontslag in combinatie met een verhoging t.b.v. het uitkopen van de partner gelden de beleidsregels voor verhogen m.b.t toetsing op LTV.

Toelichting

- Als de vertrekkende partner, voor het verlenen van ontslag, de woning nog niet heeft verlaten moet de vertrekkende partner een ontruimingsverklaring tekenen.

- NHG hypotheeken moeten aan de Voorwaarden & Normen van NHG voldoen én aan de beleidsregels in dit Woonbeleid. Indien wij strenger beleid hebben dan NHG gelden de beleidsregels in het Woonbeleid.
- Bij meerdere mutaties tegelijk geldt altijd de beleidsregel van de strengste mutatie. Voorbeeld: als de aanvrager de hypotheekvorm wil omzetten en tegelijk de hypotheek wil verhogen dan geldt de beleidsregel voor verhogen m.b.t toetsing op LTI en LTV.

Achtergrond

Het tekenen van een ontruimingsverklaring is noodzakelijk om bij het niet nakomen van de verplichtingen de woning te kunnen verkopen bij executie vrij van bewoning.

Doel financiering

Algemeen

2.1. NHG hypotheken (Eis)

NHG hypotheken moeten voldoen aan:

- De geldende Voorwaarden & Normen van NHG; en
- De beleidsregels in het Woonbeleid.

Indien het Woonbeleid strenger is dan NHG gelden de beleidsregels in het Woonbeleid (tenzij anders aangegeven).

Toelichting

De Voorwaarden & Normen van NHG zijn te vinden op nhg.nl.

Achtergrond

- NHG zet zich in om verantwoorde woonfinanciering voor meer consumenten mogelijk te maken.
- NHG is een borgstelling en biedt woningeigenaren een vangnet en woningbehoud waar mogelijk.

2.2. Financiering: bestedingsdoel eigen woning (Regel)

Het financieren van een nieuwe hypotheek is toegestaan voor:

- De aankoop van de eigen woning; of
- Een verbouwing van de eigen woning; of
- Het herfinancieren (verlengen) van een bestaande hypotheek; of
- Het oversluiten van een bestaande hypotheek.

Toelichting

Bestaande hypotheken met box 3 leningdelen mogen bij het oversluiten van een bestaande hypotheek gerespecteerd worden.

Consumptief

2.3. Consumptieve bestedingsdoelen (Eis)

De voorwaarden voor het financieren van consumptieve bestedingsdoelen is afhankelijk of de hypotheek met of zonder advies wordt afgesloten:

Hypotheekaanvraag zonder advies

Het verstrekken van een hypotheek voor consumptieve bestedingsdoelen is toegestaan als:

- Het bestedingsdoel duidelijk is; en
- De lening annuïtair of lineair wordt afgelost; en
- De looptijd van de lening maximaal 10 jaar is.

Hypotheekaanvraag met advies

Het verstrekken van een hypotheek voor consumptieve bestedingsdoelen is toegestaan als:

- Het bestedingsdoel duidelijk is; en
- Bij een langere looptijd dan de gegeven richtlijnen de looptijd maximaal 30 jaar is; en
- In het adviesrapport moet de passendheid van het product bij zowel het bestedingsdoel als de looptijd

van de lening zijn vastgelegd; en

- ♦ De hypotheek maximaal 50% van de waarde van de woning uit aflossingsvrij en/of onzekere leningdelen bestaat.

Richtlijnen looptijden consumptieve bestedingsdoelen:

- ♦ Maximaal 96 maanden: voor een auto, caravan of motor.
- ♦ Maximaal 120 maanden: voor huishoudelijke apparatuur / inboedel, overname lopende consumptieve leningen, extra financiële ruimte, of overige bestedingsdoelen met een economische levensduur van maximaal 120 maanden.
- ♦ Maximaal 360 maanden: voor een recreatiewoning / tweede woning, schenking kinderen of overige bestedingsdoelen met een economische levensduur van minimaal 360 maanden.

Toelichting

- ♦ Voor de ABN AMRO Overwaarde Hypotheek en Florius Verzilver Hypotheek gelden afwijkende beleidsregels.
- ♦ Deze beleidsregel geldt niet voor hypotheekleningen die worden overgesloten. Box 3 leningen mogen worden overgesloten zonder dat er naar het oorspronkelijke bestedingsdoel wordt gevraagd.

Achtergrond

De adviseur moet de passendheid van een hypothecaire lening voor de financiering van het gewenste bestedingsdoel met de klant bespreken. In het adviesgesprek is dan aandacht besteed aan de totale kosten van de lening, de aflosvorm en de looptijd van de lening waarbij rekening is gehouden met de economische levensduur van het consumptieve bestedingsdoel.

Inkomen

Algemeen

3.13. Inkomen in euro's (Regel)

Voor nieuwe hypotheke en bij mutaties op bestaande hypotheke ontvangt de aanvrager zijn inkomen in euro's. Dit geldt zowel voor nieuwe hypotheke als voor mutaties op bestaande hypotheke waar een toetsing op LTI plaatsvindt.

Belangrijk

Voor aanvragers die inkomen uitbetaald krijgen in vreemde valuta gelden andere beleidsregels in het Woonbeleid.

3.15. Inkomen in vreemde valuta (Eis)

Inkomen dat uitbetaald wordt in vreemde valuta moet omgerekend worden naar euro's om het toetsinkomen vast te stellen. Dit geldt voor mutaties op bestaande hypotheke waar een toetsing op LTI plaatsvindt.

Maximale toetsinkomen na omrekenen in euro's

- Standaard mag het toetsinkomen maximaal 90% van het inkomen in vreemde valuta omgerekend naar euro's meegenomen worden.
- Bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (inclusief verhoging t.b.v. uitkoop ex- partner) mag het toetsinkomen maximaal 100% van het inkomen in vreemde valuta omgerekend naar euro's meegenomen worden.

Toelichting

Het is niet (meer) toegestaan nieuwe hypotheke (inclusief verhogingen en overbruggingen) te financieren met inkomen uit vreemde valuta. Alleen bij einde van de economische looptijd (EEL) bestaat een mogelijkheid tot herfinanciering.

3.16. Inkomen uit contanten (Eis)

Inkomen uitbetaald in contanten is niet toegestaan. Uitsluitend inkomen dat giraal wordt overgemaakt mag meegenomen worden bij het vaststellen van het toetsinkomen.

Toelichting

Dit geldt zowel voor nieuwe hypotheke als voor mutaties op bestaande hypotheke waar een toetsing op LTI plaatsvindt.

3.17. Toekomstige inkomensverhoging of dienstverband binnen 6 maanden (Eis)

Een toekomstige verhoging mag in de berekening van het toetsinkomen meegenomen worden als het inkomen aantoonbaar binnen 6 maanden na datum bindend aanbod stijgt.

Er mag rekening gehouden worden met inkomen uit een toekomstig dienstverband als:

- Dit dienstverband binnen 6 maanden na datum bindend aanbod begint; en
- Het gaat om een vast dienstverband voor onbepaalde tijd; en
- Er tijdens dit nieuwe dienstverband geen sprake is van een proeftijd.

Toelichting

Het aantonen van een toekomstige inkomensverhoging kan bij:

- Inkomen uit loondienst door een onvoorwaardelijke en schriftelijke toezegging van de werkgever aan de werknemer of van toepassing zijnde CAO.
- Inkomen uit pensioen en/of AOW-uitkering door de aanwezigheid van een in het vooruitzicht gesteld pensioeninkomen en/of AOW-uitkering.

Het toekomstig dienstverband moet worden aangetoond middels:

- Een getekende arbeidsovereenkomst; en
- Een werkgeversverklaring

3.18. Toekomstige inkomenswijziging binnen 10 jaar (Eis)

Als vaststaat dat het inkomen wijzigt binnen een periode van 10 jaar (120 maanden) na datum bindend aanbod moet er een extra toetsing plaatsvinden.

Een extra toekomstige toetsing geldt voor:

- Een onderdeel van het inkomen dat wijzigt binnen 10 jaar na datum bindend aanbod; of
- Een onderdeel van het inkomen dat een einddatum heeft binnen 10 jaar na datum bindend aanbod; of
- Een onderdeel van het inkomen dat ingaat binnen 10 jaar na datum bindend aanbod; of
- Leningdelen waarvan de hypotheekrente binnen 10 jaar niet meer aftrekbaar is.

Toelichting

Voorbeelden hiervan zijn ingaan van AOW of pensioen, beëindigen alimentatie inkomsten, aflopen 30% regeling of lijfrente die ingaat of eindigt. Belangrijk is om vast te stellen of na de wijziging van het inkomen de hypotheek nog steeds verantwoord blijft voor de aanvrager.

Loondienst

3.21. Inkomen uit loondienst: algemene voorwaarden (Regel)

Voor het vaststellen van het toetsinkomen spelen de volgende factoren:

- Het soort dienstverband en/of arbeidsovereenkomst; en
- Een overeenkomst voor onbepaalde of bepaalde tijd; en
- Het soort overeenkomst: wel of geen oproepovereenkomst; en
- Het vaststellen van een bestendig inkomen; en
- Type inkomensbestanddelen; en
- De onderneming of instantie waar de aanvrager in loondienst is, moet als actieve onderneming geregistreerd zijn bij de Kamer van Koophandel. Hiermee wordt aangetoond dat de onderneming of instantie bestaat; en
- Zorgberoepen moeten geregistreerd staan in het BIG-register. Het gaat hier om de zorgberoepen apotheker, arts, bachelor medisch hulpverlener (tijdelijke registratie), fysiotherapeut, geregistreerd-mondhygiënist (tijdelijke registratie), gezondheidszorgpsycholoog, klinisch technolog, orthopedagoog-generalist, physician assistant, psychotherapeut, tandarts, verpleegkundige en verloskundige.

3.22. Toegestane arbeidsovereenkomsten en oproepovereenkomsten (Eis)

De volgende dienstverbanden of arbeidscontracten zijn toegestaan om als vast en bestendig inkomen mee te nemen:

- **Arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd:** aanvrager heeft een vast dienstverband.
- **Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd met intentieverklaring voor onbepaalde tijd:** aanvrager heeft een tijdelijk dienstverband en de werkgever heeft een "verklaring voortzetting dienstverband voor onbepaalde tijd" afgegeven op de werkgeversverklaring.
- **Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd met intentieverklaring voor bepaalde tijd:** aanvrager heeft een tijdelijk dienstverband en de werkgever heeft een "verklaring voortzetting dienstverband voor bepaalde tijd" afgegeven op de werkgeversverklaring.
- **Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring:** aanvrager heeft een tijdelijk

dienstverband en de werkgever heeft geen "verklaring voortzetting dienstverband voor (on)bepaalde tijd" afgegeven op de werkgeversverklaring.

- ♦ **Oroepovereenkomst voor onbepaalde tijd:** uit de salarisstroom blijkt dat de aanvrager (flexwerker) een oproepovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd.
- ♦ **Oroepovereenkomst voor bepaalde tijd:** uit de salarisstroom blijkt dat de aanvrager (flexwerker) een oproepovereenkomst heeft voor bepaalde tijd.
- ♦ **Oroepovereenkomst met perspectiefverklaring:** uitzendkrachten bij diverse uitzendondernemingen kunnen de bestendigheid van het inkomen aantonen door middel van een perspectiefverklaring.
- ♦ **Oroepovereenkomst of tijdelijk arbeidsovereenkomst met arbeidsmarktscan:** aanvrager met een oproepovereenkomst (geen uitzendkracht) of aanvrager met tijdelijk dienstverband (geen oproepovereenkomst) kunnen de bestendigheid van het inkomen aantonen door middel van een arbeidsmarktscan.

Belangrijk

- ♦ Op datum bindend aanbod mag er geen sprake meer zijn van een proeftijd. Tijdens de proeftijd kan het dienstverband beëindigd worden en daardoor er is geen sprake van een bestendig inkomen.
- ♦ De werkgever mag geen intentie aangeven om het dienstverband te beëindigen. Indien dit wel het geval is, is er geen sprake van een bestendig inkomen.

3.23. Maximaal aantal uur (Regel)

Het toetsinkomen wordt vastgesteld op basis van maximaal 48 arbeidsuren. Dit maximum geldt ongeacht het aantal dienstverbanden of arbeidscontracten.

3.24. Inkomen uit arbeidsovereenkomsten (onbepaalde tijd) (Eis)

De hoogte van het toetsinkomen wordt bij een vast of tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor onbepaalde tijd vastgesteld op basis van de som van de onderstaande onderdelen:

- ♦ Bruto jaarsalaris
- ♦ Vakantietoelage of de waarde van de vakantiebonnen
- ♦ Vaste toeslagen (in de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen)
- ♦ 13e en/of 14e maand die gegarandeerd en opgenomen is in het arbeidscontract
- ♦ Eindejaarsuitkering die in het arbeidscontract is vastgelegd
- ♦ Vrij besteedbaar Employee Benefit jaarbudget of Flex jaarbudget
- ♦ Vaste vergoeding voor levensloopregeling
- ♦ Provisie/commissie inkomsten over de laatste 12 maanden
- ♦ Onregelmatigheidstoelage over de laatste 12 maanden
- ♦ Overwerkvergoeding over de laatste 12 maanden
- ♦ Persoonlijke bonussen (geen provisie/commissie) en bedrijfsresultaat afhankelijke inkomenscomponenten (zoals bonusuitkeringen, tantièmes of winstuitkeringen)

Belangrijk

- ♦ Bovenstaande inkomensbestanddelen moeten vermeld staan op de werkgeversverklaring.
- ♦ Er mag hier geen sprake zijn van een oproepovereenkomst.
- ♦ Als sprake is van onbetaald verlof (zoals ouderschapsverlof) vermeld dan het inkomen zoals het nu wordt ontvangen.
- ♦ Een 13e en/of 14e maand die prestatieafhankelijk is, mag niet meegenomen worden.
- ♦ Onkostenvergoedingen, zoals vergoedingen voor woon-werk verkeer (reiskosten, leasebedrag etc.) mogen niet meegenomen worden.
- ♦ Voor het meenemen van vrij besteedbaar Employee Benefit jaarbudget of Flex jaarbudget mogen alleen de bestendige componenten meegenomen worden.
- ♦ Voor het gebruik van het UWV verzekeringsbericht voor de bepaling van het toetsinkomen (Inkomensbepaling loondienst) gelden aanvullende beleidsregels in het Woonbeleid.
- ♦ Voor het berekenen van bonusuitkeringen, zoals persoonlijke bonussen en bedrijfsresultaat afhankelijke inkomenscomponenten, gelden aanvullende beleidsregels in het Woonbeleid.
- ♦ Als bekend is dat het inkomen binnen 6 maanden gaat wijzigen (dalen of verhogen) dan gelden aanvullende beleidsregels in het Woonbeleid.

3.25. Inkomen uit arbeidsovereenkomst (bepaalde tijd) (Regel)

Voor aanvragers met een arbeidsverleden > 2 jaar met

- ♦ Een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring voor (on)bepaalde tijd; of
- ♦ Een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd met intentieverklaring voor bepaalde tijd.

wordt de hoogte van het toetsinkomen vastgesteld op basis van het laagste inkomen van:

- ♦ Het gemiddelde bruto bedrag over de afgelopen 3 kalenderjaren; of
- ♦ Het bruto jaarinkomen in het laatste kalenderjaar; of
- ♦ Het huidige inkomen op de werkgeversverklaring.

Belangrijk

Er moet minimaal 2 van de 3 kalenderjaren inkomen genoten zijn.

Achtergrond

Een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd (of tijdelijk dienstverband) zonder een intentieverklaring of met een intentieverklaring voor bepaalde tijd wordt ook wel flexwerker of flexibele arbeidsrelatie genoemd.

3.26. Inkomen uit oproepovereenkomst (Regel)

Voor aanvragers met een arbeidsverleden > 2 jaar met een oproepovereenkomst wordt de hoogte van het toetsinkomen vastgesteld op basis van het laagste inkomen van:

- ♦ Het gemiddelde bruto bedrag over de afgelopen 3 kalenderjaren; of
- ♦ Het bruto jaarinkomen in het laatste kalenderjaar; of
- ♦ Het huidige inkomen op de werkgeversverklaring.

Belangrijk

- ♦ Er moet minimaal 2 van de 3 kalenderjaren inkomen genoten zijn.
- ♦ Een oproepovereenkomst is een contract met voorovereenkomst, 0-uren contract of min-max contract.

3.30. Inkomen uit bonusuitkeringen (Eis)

Persoonlijke bonussen (geen provisie) en bedrijfsresultaat afhankelijke inkomenscomponenten (zoals bonusuitkeringen, tantièmes of winstuitkeringen) mogen als toetsinkomen meetellen als op datum bindend aanbod de aanvrager de bonusuitkering de afgelopen 3 jaar heeft ontvangen.

Inkomen uit een bonusuitkering moet worden vastgesteld op basis van:

- ♦ Het gemiddelde bruto bedrag over de afgelopen 3 jaar met als maximum het bruto bedrag van het laatste jaar als dit lager is dan het gemiddelde van de afgelopen 3 jaar; en
- ♦ De bonusuitkering mag maximaal 25% van het bruto jaarsalaris bedragen inclusief vakantietoeslagen.

3.31. Inkomen uit UWV Verzekeringsbericht (IBL) (Eis)

Het SV loon dat wordt aangegeven op het UWV verzekeringsbericht mag als toetsinkomen meetellen als:

- ♦ Het inkomen is vastgesteld met behulp van de Inkomensbepaling Loondienst (IBL) rekentool.

Inkomen uit SV loon is afhankelijk van het type dienstverband of arbeidscontract en moet worden vastgesteld op basis van de afgelopen 12, 24 of 36 maanden.

Achtergrond

Voor meer informatie zie [inkomensbepalingloondienst.nl](https://www.loondienst.nl)

Uitkering

3.39. Inkomen uit uitkering: algemene voorwaarden (Regel)

Voor aanvragers met een uitkering spelen in het algemeen de volgende factoren bij het vaststellen van het toetsinkomen:

- Het vaststellen van een bestendig inkomen; en
- De soort uitkering; en
- Een toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie; en
- Een maandspecificatie van de uitkerende instantie; en
- Er vindt geen herkeuring meer plaats; en
- De garantie tot uitkeren.

3.40. Toegestane uitkeringen (Regel)

De volgende uitkeringen zijn toegestaan om als vast en bestendig inkomen mee te nemen:

- Een IVA uitkering (Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten) volgens de WIA (Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen)
- Een Wajong uitkering (Wet arbeidsongeschiktheidsvoorziening jonggehandicapten)
- Een Anw uitkering (Algemene nabestaandenwet)
- Een WAO uitkering (Wet arbeidsongeschiktheidsverzekering)

Belangrijk

De volgende uitkeringen mogen niet meegenomen worden in de berekening van het toetsinkomen:

- Een WW uitkering (Werkloosheidwet)
- Een WWB uitkering (Wet Werk en Bijstand)
- Een WGA uitkering (Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikten) volgens de WIA (Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen)
- Een WAZ uitkering (Wet op de Arbeidsongeschiktheid zelfstandigen)
- Arbeidsongeschiktheidsverzekering via verzekeraar

3.41. Inkomen uit IVA uitkering (Eis)

Voor aanvragers met een IVA uitkering wordt het toetsinkomen vastgesteld op basis van het werkelijke bruto jaarbedrag volgens:

- Het toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie; en
- Een maandspecificatie van de uitkerende instantie.

Achtergrond

Een IVA uitkering (Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten) volgens de WIA (Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen).

3.42. Inkomen uit Wajong uitkering (Eis)

Voor aanvragers met een Wajong uitkering wordt het toetsinkomen vastgesteld op basis van het werkelijke bruto jaarbedrag volgens:

- Het toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie; en
- Een maandspecificatie van de uitkerende instantie.

Achtergrond

Een Wajong uitkering (Wet arbeidsongeschiktheidsvoorziening jonggehandicapten)

3.43. Inkomen uit Anw uitkering (Eis)

Voor aanvragers met een Anw uitkering wordt het toetsinkomen vastgesteld op basis van het werkelijke bruto jaarbedrag volgens:

- ♦ Het toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie; en

- ♦ Een maandspecificatie van de uitkerende instantie; en

En mag alleen meegenomen worden als:

- ♦ Gedurende de hele looptijd van de hypotheek als de uitkering voor onbepaalde tijd is; of
- ♦ Gedurende de resterende duur van de uitkering als de uitkering voor bepaalde tijd is.

Achtergrond

Een Anw uitkering (Algemene nabestaandenwet)

3.44. Inkomen uit WAO uitkering (Eis)

Het toetsinkomen van aanvragers met een WAO uitkering bij 80% tot 100% arbeidsongeschiktheid, wordt vastgesteld op basis van 50% van het werkelijke bruto jaarbedrag volgens:

- ♦ Het toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie; en
- ♦ Een maandspecificatie van de uitkerende instantie.

Achtergrond

Een WAO uitkering (Wet arbeidsongeschiktheidsverzekering)

Onderneming

3.55. IB-ondernemer: algemene voorwaarden (Regel)

Voor een IB-ondernemer spelen de volgende factoren:

- ♦ Hoeveel jaar de onderneming actief is; en
- ♦ Het vaststellen van een bestendig zakelijk inkomen; en
- ♦ Het vaststellen van de solvabiliteit om inzicht te krijgen in de financiële gezondheid van de onderneming op de langere termijn; en
- ♦ Het vaststellen van de liquiditeit om inzicht te krijgen in welke mate de onderneming kan voldoen aan haar lopende betalingsverplichtingen; en
- ♦ In welke branche de onderneming actief is; en
- ♦ De onderneming moet als actieve onderneming geregistreerd zijn bij de Kamer van Koophandel. Hiermee wordt aangetoond dat de onderneming bestaat en de aanvrager ook de ondernemer is.
- ♦ Zorgberoepen moeten geregistreerd staan in het BIG-register. Het gaat hier om de zorgberoepen apotheker, arts, bachelor medisch hulpverlener (tijdelijke registratie), fysiotherapeut, geregistreerd-mondhygiënist (tijdelijke registratie), gezondheidszorgpsycholoog, klinisch technolog, orthopedagoog-generalist, physician assistant, psychotherapeut, tandarts, verpleegkundige en verloskundige.

3.56. Inkomen IB-ondernemer (Eis)

Het inkomen uit een eenmanszaak van een IB-ondernemer mag als toetsinkomen meetellen als de onderneming:

- ♦ Een positief saldo fiscale winstberekening heeft behaald in het laatste boekjaar; en
- ♦ Een positief saldo fiscale winstberekening heeft behaald in het een na-laatste boekjaar en/of twee-na-laatste boekjaar; en
- ♦ De onderneming minimaal 3 jaar actief is.

IB-ondernemer met ≥ 3 jaar zakelijk inkomen

Het toetsinkomen wordt vastgesteld op basis van het gemiddelde van de saldo fiscale winstberekening uit de laatste drie IB-aangiftes. Met als maximum de saldo fiscale winstberekening van het laatste boekjaar.

Correcties op saldo fiscale winstberekening

Het saldo fiscale winstberekening moet verminderd worden met:

- ♦ Een bijtelling voor privé gebruik auto wanneer deze als privé opname is geboekt; en

- ♦ Het verschil tussen de aflosverplichting van lang vreemd vermogen en afschrijvingen op de winst- en verliesrekening; en
- ♦ Incidentele baten.

3.58. Solvabiliteit IB-ondernemer (Regel)

Voor IB-ondernemers wordt de solvabiliteit vastgesteld op basis van het eigen vermogen minus immateriële activa (goodwill), gedeeld door het balanstotaal minus de immateriële activa (goodwill). Dit wordt vermenigvuldigd met 100%.

De richtlijn voor een toereikende solvabiliteit in verhouding tot het type onderneming is een minimum van 20%:

- ♦ In het laatste jaar en volgens de prognose ook wordt verwacht; of
- ♦ In de afgelopen 3 jaren is geweest.

3.60. Liquiditeit IB-ondernemer (Regel)

Voor IB-ondernemers wordt de liquiditeit vastgesteld op basis van de vlottende activa (inclusief liquide middelen) gedeeld door de kortlopende schulden.

De richtlijn voor een toereikende liquiditeit in verhouding tot het type onderneming is een minimum van 1:

- ♦ In het laatste jaar en volgens de prognose ook wordt verwacht; of
- ♦ In de afgelopen 3 jaren is geweest.

3.67. NHG hypotheken: inkomen uit onderneming (Eis)

Bij een aanvraag van een NHG hypotheek moet het inkomen uit onderneming vastgesteld zijn conform het geldende NHG Toetskader Inkomensverklaring Ondernemer.

Het NHG Toetskader Inkomensverklaring Ondernemer is leidend. Afwijkingen ten opzichte van ons eigen beleid zijn niet belemmerend als het inkomen is vastgesteld volgens dit toetskader.

Pensioen of lijfrente

3.45. Inkomen uit (toekomstig) pensioen of lijfrente: algemene voorwaarden (Eis)

Voor het vaststellen van het toetsinkomen spelen (in het algemeen) de volgende factoren:

- ♦ De leeftijd van de aanvrager; en
- ♦ Type pensioenuitvoerder of uitkerende instantie; en
- ♦ Het vaststellen van een bestendig inkomen.

3.46. Leeftijd aanvrager (Eis)

Bij vaststellen van (toekomstig) pensioeninkomen maken we onderscheid tussen:

- ♦ Senior; en
- ♦ Pre-senior

Senior

Aanvrager heeft de AOW gerechtige leeftijd bereikt.

Pre-senior

Aanvrager bereikt binnen 10 jaar de AOW gerechte leeftijd. Als de AOW leeftijd nog niet bekend is dan gaan we uit van de laatst vastgestelde leeftijd.

3.47. Toegestane inkomens uit (toekomstig) pensioen of lijfrente (Eis)

De volgende inkomens zijn toegestaan om als vast en bestendig inkomen mee te nemen:

- ♦ AOW uitkering; en/of
- ♦ Nabestaandenpensioen; en/of
- ♦ Aanvullende pensioenuitkering, prepensioen regelingen of ouderdomspensioen; en/of
- ♦ Uitkering uit lijfrente voor de duur van de uitkering.

3.48. Type pensioenuitvoerder (Eis)

Bij vaststellen van (toekomstig) pensioeninkomen zijn alleen Nederlandse verzekeraars toegestaan en moet de verzekeraar

- ♦ In Nederland gevestigd zijn; en
- ♦ In het bezit zijn van een vergunning tot uitoefening van het verzekeringsbedrijf; en
- ♦ Een NV of Onderlinge Waarborgmaatschappij zijn.

3.50. inkomen uit AOW uitkering en overige pensioenuitkeringen (Eis)

Voor aanvragers die een pensioenuitkering ontvangen uit Nederland wordt het toetsinkomen vastgesteld op basis van het werkelijk bruto jaarbedrag van de:

- ♦ AOW-uitkering; en/of
- ♦ Pensioenuitkering van een pensioenuitvoerder.

3.52. Inkomen uit toekomstig pensioen (Eis)

Het toetsinkomen wordt vastgesteld op basis van het toekomstig pensioeninkomen als:

- ♦ De aanvrager binnen 10 jaar na datum bindend aanbod de AOW gerechtigde leeftijd bereikt; en/of
- ♦ De aanvrager binnen 10 jaar na datum bindend aanbod met pensioen gaat.

De hoogte van het toekomstige pensioeninkomen wordt vastgesteld op basis van het te bereiken pensioeninkomen. Het te bereiken pensioeninkomen kan aangetoond worden door een opgave van:

- ♦ Het te bereiken pensioeninkomen binnen 12 maanden na bereiken van de AOW gerechtigde leeftijd; en/of
- ♦ De pensioen uitkerende instantie(s); en/of
- ♦ Mijnpensioenoverzicht.nl (MPO) Wanneer sprake is van een actieve pensioenregeling met een ingangsdatum vóór de AOW gerechtigde leeftijd dan wordt het toetsinkomen pensioen bepaald op zowel de ingangsdatum van het pensioen als op de AOW datum.

Belangrijk

- ♦ Bij gescheiden aanvragers moet gecheckt worden of de afspraken met betrekking tot pensioen verwerkt zijn. Na scheiding heeft de pensioendeelnemer twee jaar de tijd om de afspraken door te geven.
- ♦ Een pensioenregeling is bestendig als deze op pensioendatum uitkeert en blijft uitkeren tot aan overlijden. Als het pensioen is ondergebracht in de eigen onderneming(en) voldoet deze niet aan de voorwaarde en mag het niet worden meegenomen.

3.53. Inkomen uit lijfrente uitkering (Eis)

Het inkomen van een lijfrente uitkering mag meegenomen worden als:

- ♦ Het een gegarandeerde lijfrente uitkering betreft; en
- ♦ De uitkerende partij in Nederland gevestigd is; en
- ♦ De uitkerende partij een vergunning heeft voor het aanbieden van lijfrente producten.

Het toetsinkomen van een lijfrente uitkering wordt vastgesteld op basis van het werkelijk bruto jaarbedrag

- ♦ Gedurende de hele looptijd van de hypotheek als de uitkering voor onbepaalde tijd is; of
- ♦ Gedurende de duur van de uitkering tot de einddatum.

3.54. Inkomen uit toekomstige lijfrente uitkering (Regel)

Het inkomen van een toekomstige lijfrente uitkering mag meegenomen worden als:

- ♦ Het een toekomstige gegarandeerde lijfrente uitkering betreft; en
- ♦ De uitkerende partij in Nederland gevestigd is; en
- ♦ De uitkerende partij een vergunning heeft voor het aanbieden van lijfrente producten.

Het toetsinkomen van een toekomstige lijfrente uitkering wordt vastgesteld op basis van het uitkeringsbedrag dat per jaar wordt vastgesteld door een verzekeringsmaatschappij, een bank of een Stamrecht BV

- ♦ Gedurende de hele looptijd van de hypotheek als de uitkering voor onbepaalde tijd is; of
- ♦ Gedurende de duur van de uitkering tot de einddatum.

3.79. Ondernemer zonder toekomstige pensioeninkomen: maximale verstrekking (Regel)

Als een ondernemer geen toekomstige pensioeninkomen in de vorm van een pensioenverzekering of lijfrente uitkering heeft, mag de maximale verstrekking op pensioendatum niet meer bedragen dan 65% van de waarde van de woning.

Vermogen

3.73. Inkomen uit vermogen (Regel)

Inkomen uit vermogen mag worden meegenomen bij het vaststellen van het toetsinkomen als de aanvrager aantoonbaar vrij over het vermogen (o.a. beleggingen en spaartegoeden) kan beschikken.

Inkomen uit vermogen wordt vastgesteld op basis van:

- ♦ Het werkelijke rendement over het vermogen tot maximaal het door het Contactorgaan Hypothecair Financiers vastgestelde percentage van 3% over het vermogen; of
- ♦ De gewogen gemiddelde toetsrente van de hypotheek wanneer dit lager is dan 3%.

Overige inkomsten

3.19. Inkomen uit onkostenvergoedingen en overige inkomsten (Eis)

Onkostenvergoedingen en overige inkomsten, zoals kamerverhuur, uitkering uit vruchtgebruik, erfpacht en legaten, zijn niet toegestaan om mee te nemen bij het vaststellen van het toetsinkomen.

Explain op inkomen

3.5. Explain op inkomen: energiebesparende voorzieningen (Eis)

Voor het financieren van het treffen van energiebesparende voorzieningen mag op basis van het definitieve energielabel van de woning een bedrag buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast. In plaats van het verrekenen met de financieringslast kan dit bedrag opgeteld worden bij de toegestane financieringslast.

Het buiten beschouwing laten is toegestaan als:

- ♦ Het toegestane energiebesparende voorzieningen (zie toelichting) betreffen; en
- ♦ Het resultaat van de kredietrisicotests positief is; en
- ♦ De aanvrager geen negatieve BKR registratie(s) of codering(en) heeft.

Welk bedrag er maximaal buiten beschouwing gelaten mag worden hangt af van het energielabel van het betrokken onderpand:

- ♦ Maximaal EUR 20.000 bij een woning met definitief label E, F of G.
- ♦ Maximaal EUR 15.000 bij een woning met definitief label C of D.
- ♦ Maximaal 10.000 bij een woning met definitief label A+, A++, A+++, A of B.
- ♦ Maximaal 10.000 bij een woning zonder definitief label.

Bij een woning met een definitief label hoger dan A+++ is het niet mogelijk een bedrag buiten beschouwing

te laten.

Belangrijk

Bij het afsluiten van een hypotheek of het verhogen van een bestaande hypotheek geldt dat het deel van de hypotheek dat is aangewend voor het treffen van energiebesparende voorzieningen buiten beschouwing mag worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast.

Toelichting

Het bedrag dat buiten beschouwing mag worden gelaten moet worden omgerekend naar een maandlast op basis van de annuïteitenfactor behorend bij een looptijd van 30 jaar en de gewogen gemiddelde rente. Deze maandlast mag opgeteld worden bij de toegestane financieringslast of in mindering worden gebracht op de totale financieringslast.

Welke energiebesparende voorzieningen zijn toegestaan, is vastgelegd in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Hier mag niet van worden afgeweken.

De volgende energiebesparende voorzieningen zijn (op dit moment) toegestaan:

- ♦ Gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie en leidingisolatie.
- ♦ Hoog rendement beglazing (ten minste HR ++).
- ♦ Energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen indien deze voorzieningen worden getroffen in combinatie met hoog rendement beglazing (ten minste HR ++).
- ♦ Douche-warmteterugwinningssysteem.
- ♦ Energiezuinig ventilatiesysteem indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen.
- ♦ Warmtepompen.
- ♦ Zonnecellen of een combinatie van de genoemde voorzieningen.

Achtergrond

Energiebespaarbudget (EBB) is een specifieke term gekoppeld aan NHG. Het verschil tussen energiebesparende voorzieningen (EBV) en (EBB) is:

- ♦ Bij EBV is wel vooraf bekend welke energiebesparende voorzieningen de klant gaat uitvoeren.
- ♦ Bij EBB is vooraf niet bekend welke energiebesparende voorzieningen de klant gaat uitvoeren.

In het Woonbeleid wordt geen onderscheid gemaakt tussen EBV en EBB. Beiden zijn toegestaan voor zowel NHG als niet-NHG Hypotheken.

3.6. Explain op inkomen: energielabel van het onderpand (Eis)

Voor het financieren van een woning mag op basis van het definitieve energielabel een bedrag buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast.

Het buiten beschouwing laten is toegestaan als:

- ♦ Het resultaat van de kredietrisicotoets positief is; en
- ♦ De aanvrager geen negatieve BKR registratie(s) of codering(en) heeft.

Welk bedrag er maximaal buiten beschouwing gelaten mag worden hangt af van het energielabel van het betrokken onderpand:

- ♦ Maximaal EUR 5.000 bij een woning met definitief label C of D.
- ♦ Maximaal EUR 10.000 bij een woning met definitief label A of B.
- ♦ Maximaal EUR 20.000 bij een woning met definitief label A+, A++.
- ♦ Maximaal EUR 30.000 bij een woning met definitief label A+++.
- ♦ Maximaal EUR 40.000 bij een woning met definitief label A++++.
- ♦ Maximaal EUR 50.000 bij een woning met definitief label A++++ met energieprestatiegarantie voor minimaal tien jaar.
- ♦ Voor een nieuwbouwwoning die nog niet is opgeleverd mag je uitgaan van het voorlopige energielabel.

Toelichting

Het bedrag dat buiten beschouwing mag worden gelaten moet worden omgerekend naar een maandlast op basis van de annuïteitenfactor behorend bij een looptijd van 30 jaar en de gewogen gemiddelde rente. Deze maandlast mag opgeteld worden bij de toegestane financieringslast of in mindering worden gebracht op de totale financieringslast.

Eigen middelen

3.12. Financiering: aantonen eigen middelen (Regel)

Wanneer de financiering van de woning met $\geq$ EUR 10.000 uit eigen middelen wordt betaald, moeten de eigen middelen vooraf aangetoond worden.

Toelichting

- Eigen middelen kunnen worden aangetoond door bijvoorbeeld: (spaar)geld op (spaar)rekening, een schenking middels een schenkingsovereenkomst, eigen middelen verkregen door een erfenis etc.
- Vragen over de bron van de eigen middelen mogen worden opgevraagd als daar aanleiding voor is.

Achtergrond

Een bank is wettelijk verplicht om witwassen en de financiering van terrorisme te signaleren, te onderzoeken en te voorkomen.

3.20. Politiek prominent persoon (PEP) (Eis)

Aanvragers die als politiek prominent persoon kwalificeren, moeten altijd de bron(nen) van het totaal vermogen aantonen. Hiervoor is minimaal de aangifte IB van het laatste kalenderjaar benodigd en kunnen aanvullende stukken of vragen inzake (de bron van) de eigen middelen of het vermogen opgevraagd worden als daar aanleiding voor is.

Toelichting

Politiek prominente personen worden beschouwd als personen met een verhoogd risico op witwassen, corruptie en verduistering vanwege het verhoogde risico dat verbonden is aan een prominente functie. Een bank is het wettelijk verplicht om witwassen en de financiering van terrorisme te signaleren, te onderzoeken en te voorkomen.

Financiële verplichtingen

Dubbele woonlasten

4.1. Explain bij dubbele woonlasten (Regel)

Als de nieuwe hypotheek voor de nieuwe eigen woning passeert voordat de levering van de te verkopen woning heeft plaatsgevonden, heeft de aanvrager tijdelijk dubbele woonlasten.

De lasten van de bestaande hypotheek en het overbruggingskrediet (indien van toepassing) mogen buiten beschouwing worden gelaten als aangetoond wordt dat de dubbele woonlasten betaalbaar zijn voor een bepaalde periode.

De tijdelijke dubbele woonlasten zijn betaalbaar als

- De totale werkelijke maandlasten van de bestaande hypotheek, het overbruggingskrediet (indien van toepassing) en de annuïtaire maandlasten van de nieuwe hypotheek lager zijn dan de maximaal toegestane financieringslast; of
- De totale werkelijke maandlasten van de te verkopen woning en het overbruggingskrediet (indien van toepassing) betaald kunnen worden uit eigen middelen na aankoop nieuwe eigen woning. De eigen middelen moeten wel aangetoond zijn.

Periode dubbele woonlasten

- Voor nieuwbouw is de periode afhankelijk van de duur van de bouw. De periode moet worden berekend op basis van het aantal werkbare werkdagen conform de koop-/aanneemovereenkomst. Hierbij geldt dat per kalenderjaar met 180 werkbare werkdagen gerekend moet worden.
- Voor nieuwbouw geldt een minimale periode van 12 maanden voor de berekening van de dubbele lasten als het aantal werkbare werkdagen niet bekend is of niet berekend kan worden op basis van de beoogde opleverdatum.
- Voor bestaande bouw is de periode afhankelijk of de woning wel of niet is verkocht.
- Als de woning is verkocht (bestaande bouw) dan geldt de periode tot aan de levering van de te verkopen woning.
- Als de woning niet is verkocht (bestaande bouw) dan geldt de verwachte verkooptermijn of een periode van 12 maanden.

Berekenen dubbele woonlasten

- De totale werkelijke maandlasten van de bestaande hypotheek en het overbruggingskrediet (indien van toepassing) wordt vastgesteld op basis van 100% van de werkelijke lasten inclusief premie/inleg vermenigvuldigd met de periode dubbele woonlasten voor de situatie van de aanvrager(s).
- Als bij nieuwbouw de rente en aflossingen tijdens de bouw uit het bouwdepot worden betaald, valt het renteverlies tijdens de bouw buiten de berekening van de dubbele woonlasten.

Consumptief Krediet

4.2. Consumptief krediet: financiële maandlasten (Eis)

Er zijn verschillende vormen van consumptieve kredieten. De financiële maandlasten van een consumptief krediet moet worden berekend op basis van het type krediet:

Wegingsfactor consumptieve kredieten $\leq$ EUR 75.000

- Doorlopend Kredieten: 2% van de kredietlimiet.
- Aflopend Kredieten: 2% van een slottermijn en/of de werkelijke lasten van het geregistreerde kredietbedrag.
- Operational Autolease: de werkelijke lasten van het geregistreerde kredietbedrag.
- Kredieten uit onderneming: de werkelijke bruto maandlasten.

Wegingsfactor consumptieve kredieten > EUR 75.000

- ♦ De werkelijke bruto maandlasten.

De financiële maandlasten hoeven niet worden meegenomen als:

- ♦ Het krediet is afgelost; en/of
- ♦ De aanvrager het krediet aflost uit eigen middelen; en/of
- ♦ De overeenkomst inzake het krediet beëindigt voor het uitbrengen van het bindend aanbod; en/of
- ♦ Het krediet met passeren van de hypotheek wordt afgelost.

Toelichting

- ♦ De financiële maandlasten van een Doorlopend Kredieten (BKR of niet-BKR geregistreerd) zijn 2%, ook als de werkelijke lasten van het krediet lager zijn.
- ♦ De werkelijke lasten van een Aflopend Krediet of Operational Autolease moeten worden berekend door het geregistreerde kredietbedrag te delen door de looptijd van het krediet.
- ♦ Een slottermijn van een Aflopend Krediet is te herkennen aan dezelfde ingangs- en einddatum van het krediet die in de toekomst ligt.
- ♦ Consumptieve kredieten kunnen BKR of niet-BKR geregistreerd zijn.
- ♦ Een consumptief krediet is een financiële verplichting die moet worden meegenomen bij het verstrekken van een hypothecair krediet om te voldoen aan de wet- en regelgeving.

Achtergrond

BKR codes:

- ♦ RK = Doorlopende Kredieten
- ♦ AK = Aflopende Kredieten
- ♦ OA = Operational Autolease

DUO studieschuld

4.5. DUO studieschuld: financiële maandlasten (Eis)

De financiële maandlasten van een studieschuld bij DUO in zowel de aanloop- als aflofase moet worden berekend op basis van:

- ♦ Het termijnbedrag dat de aanvrager verschuldigd is voor rente en aflossing ; en
- ♦ Een bruteringsfactor conform onderstaande tabel indien er sprake is van een (gedeeltelijke) box 1 hypotheek.

Hypotheekrente* Bruteringsfactor

- ♦ $\leq 2,00\% = 1,05$
- ♦ $2,01\%-2,50\% = 1,10$
- ♦ $2,51\%-3,00\% = 1,15$
- ♦ $3,01\%-3,50\% = 1,20$
- ♦ $3,51\%-4,00\% = 1,20$
- ♦ $4,01\%-4,50\% = 1,25$
- ♦ $4,51\%-5,00\% = 1,30$
- ♦ $5,01\%-5,50\% = 1,30$
- ♦ $5,51\%-6,00\% = 1,35$
- ♦ $\geq 6,01\% = 1,40$

*op basis van de gewogen gemiddelde hypotheekrente.

Er kan geen rekening worden gehouden met een aflosvrije periode of een verlaagd termijnbedrag als gevolg van de draagkrachtmeting.

Toelichting

- De DUO studieschuld staat niet bij het BKR geregistreerd.
- Een studieschuld is een financiële verplichting die moet worden meegenomen bij het verstrekken van een hypothecair krediet om te voldoen aan de wet- en regelgeving.
- Door brutering wordt rekening gehouden met het verschil in fiscale behandeling tussen een hypothecair krediet (rente is aftrekbaar) en een studielening (rente is niet aftrekbaar).

Achtergrond

Het termijnbedrag is het maandbedrag op basis van de annuïtaire last van de actuele uitstaande schuld, resterende looptijd en rentepercentage over de DUO lening. Deze gegevens vind je op het zogenaamde November-bericht. Dit is een soort jaaropgave die de oud-student elk jaar in de maand November of na een extra aflossing ontvangt van het DUO.

- Huidige leenstelsel (studielening): 35 jaar de tijd voor aflossing studieschuld.
- Oude leenstelsel (prestatiebeurs): 15 jaar de tijd voor aflossing studieschuld.

Erfpachtcanon

4.6. Erfpachtcanon: financiële maandlasten (Eis)

Erfpachtcanon moet naast de maandelijkse lasten van een hypotheek betaald worden.

De financiële maandlasten moeten worden berekend op basis van:

- De werkelijke canonverplichting + eventuele huursom i.v.m. beklemrecht; of
- De nieuwe canonverplichting als deze wijzigt binnen 12 maanden na het uitbrengen van het bindend aanbod; of
- Bij een oplopende canonverplichting (niet zijnde indexatie), moet in de toetsing rekening worden gehouden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende canonverplichting.

De financiële maandlasten hoeven niet worden meegenomen als:

- De erfpacht is afgekocht. De aanvrager is dan vrijgesteld van erfpachtcanon.

Toelichting

- Erfpachtcanon is van toepassing als er sprake is van recht van erfpacht.
- Erfpachtcanon is een financiële verplichting die moet worden meegenomen bij het verstrekken van een hypothecair krediet om te voldoen aan de wet- en regelgeving.

Overige kredieten box 1

4.4. Overige kredieten (box 1) t.b.v. eigen woning: financiële maandlasten (Eis)

Kredieten zonder hypothecaire zekerheid die zijn afgesloten ten behoeve van de eigen woning (bijvoorbeeld voor de verbouwing) kunnen gekwalificeerd zijn als eigen woning schuld (box 1). De financiële maandlasten voor deze kredieten moeten worden berekend op basis van het type krediet:

Wegingsfactor

- Doorlopend Krediet: 1% van de kredietlimiet of de werkelijke lasten als deze hoger zijn dan de 1%
- Aflopend Krediet: de werkelijke bruto maandlasten
- Aflossingsvrij krediet (niet-BKR geregistreerd): de werkelijke bruto maandlasten

De financiële maandlasten hoeven niet worden meegenomen als:

- Het krediet is afgelost; en/of

- ♦ De aanvrager het krediet aflost uit eigen middelen; en/of

- ♦ De overeenkomst inzake het krediet beëindigt voor het uitbrengen van het bindend aanbod; en/of
- ♦ Het krediet met passeren van de hypotheek wordt afgelost.

Toelichting

- ♦ De 1% in plaats van de wettelijke 2% heeft te maken met de aftrekbaarheid van de rente die uiteindelijk zorgt voor een lagere last.
- ♦ Een krediet is een financiële verplichting die moet worden meegenomen bij het verstrekken van een hypothecair krediet om te voldoen aan de wet- en regelgeving.

Achtergrond

BKR codes:

- ♦ RK = Doorlopende Kredieten
- ♦ AK = Aflopende Kredieten

Samenvatting wijziging

Restschuldkrediet

4.8. Restschuldkrediet: financiële maandlasten (Eis)

Als de aanvrager een bestaande restschuldkrediet heeft is deze geregistreerd bij het BKR.

- ♦ Een niet-NHG restschuld staat bij het BKR geregistreerd onder de code RH.
- ♦ Een NHG restschuld staat bij het BKR geregistreerd onder de code RN.

De financiële maandlasten moeten worden berekend op basis van:

- ♦ De werkelijke bruto maandlasten.

Toelichting

Een restschuldkrediet is een financiële verplichting die moet worden meegenomen bij het verstrekken van een hypothecair krediet om te voldoen aan de wet- en regelgeving.

Overige hypothecaire leningen box 3

4.9. Overige hypothecaire leningen (box 3): financiële maandlasten (Eis)

Hypothecaire leningen die zijn afgesloten voor andere onroerende zaken dan de eigen woning zijn bijvoorbeeld tweede woning, vakantiewoning, particuliere buy to let woningen, pied-a-terre etc.

De financiële maandlasten moeten worden berekend op basis van de resterende rentevastperiode:

Wegingsfactor bij resterende rentevastperiode ≥ 10 jaar

- ♦ Annuïtaire last van de hoofdsom behorende bij de oorspronkelijke looptijd ongeacht aflosvorm; en
- ♦ De werkelijke rente.

Wegingsfactor bij resterende rentevastperiode < 10 jaar

- ♦ Annuïtaire last van de hoofdsom behorende bij de oorspronkelijke looptijd ongeacht aflosvorm; en
- ♦ De dan geldende AFM toetsrente.

Toelichting

- ♦ Bij het BKR zijn overige hypothecaire leningen die zijn afgesloten voor een woning, anders dan de eigen woning, geregistreerd met een HO (Hypothecair krediet overige onroerende zaken) codering.
- ♦ Overige hypothecaire leningen zijn een financiële verplichting die moet worden meegenomen bij het verstrekken van een hypothecair krediet om te voldoen aan de wet- en regelgeving.

Achtergrond

Geen

Onderpand

Algemeen

5.33. Woning: algemene voorwaarden onderpand (Eis)

Een hypotheek kan aangevraagd worden als het onderpand aan de volgende voorwaarden voldoet:

- De woning ligt in Nederland; en
- De woning ligt niet in een industriegebied of op een bedrijventerrein; en
- De woning heeft de bestemming wonen; en
- De woning geschikt is voor permanente bewoning; en
- De woning is of wordt het hoofdverblijf van de aanvrager.

Deze beleidsregel geeft uitsluitend algemene voorwaarden aan. Toegestane afwijkingen op hoofdverblijf of aanvullende beleidsregels op (type) onderpanden in het Woonbeleid blijven van toepassing.

Belangrijk

Woningen in de bijzondere gemeenten Bonaire, Sint Eustatius en Saba zijn niet toegestaan. Deze hebben eigen wetgeving en de woningen daar zijn niet bekend in het kadaster in Nederland.

Achtergrond

Bron voor de bestemming van de woning is te vinden op:

- Ruimtelijkeplannen.nl; of
- Als het bestemmingsplan nog niet is opgenomen, geldt de bestemmingsplaninformatie van de betreffende gemeente.

5.35. Fundering: woning niet verplaatsbaar (Eis)

Voor de financiering van een (te bouwen) woning moet er sprake zijn van een fundering (draagconstructie) die niet verplaatsbaar is.

Toelichting

- Woonboten of woonwagens zijn verplaatsbaar en komen niet (meer) in aanmerking voor een financiering.
- Verhogingen op bestaande woonboten of woonwagens worden in uitzonderlijke gevallen nog toegestaan voor onderhoud en moeten worden voorgelegd.

Achtergrond

Geen

5.51. Woning: minimale waarde (Regel)

De marktwaarde van de woning moet minimaal EUR 90.000 zijn.

Dit geldt voor:

- Standaard onderpanden (nieuwbouw en bestaande bouw); en
- Marktwaarde na verbouwing.

5.55. Onderhoud woning: bouwtechnische keuring verplicht ja/nee (Eis)

De onderhoudsstaat (bouwkundige toestand) van de woning is bepalend of een (verplichte) bouwtechnische keuring vooraf aan de financiering vereist is.

Een bouwtechnische keuring is altijd verplicht als:

- ♦ Uit het taxatierapport blijkt dat de bouwkundige toestand van de hele woning matig of slecht is; en/of
- ♦ Uit het taxatierapport blijkt dat er aanleiding is tot nader bouwkundig onderzoek; en/of
- ♦ Uit het taxatierapport blijkt dat de onderhoudstoestand van de fundering (inclusief kruipruimte en kelder) matig of slecht is of dat er mogelijk sprake is van funderingsproblemen; en/of
- ♦ De onderhoudstoestand van de daken matig of slecht is; en/of
- ♦ De kosten voor bouwkundige gebreken binnen 5 jaar > 10% van de marktwaarde bedragen. Als de kosten in een bandbreedte worden getoond, moet eerst het gemiddelde van de kosten worden berekend.

Met het taxatierapport wordt het model Taxatierapport Woonruimte bedoeld. Voor het gebruik van een desktoptaxatie gelden andere beleidsregels in het Woonbeleid.

Onderhoudsstaat hele woning: matig of slecht

De uitkomsten van de bouwtechnische keuring worden opgeleverd in een bouwkundig rapport. Als uit het bouwkundig rapport blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is, is vooraf aan de financiering een aanvullend specialistisch onderzoek verplicht.

Overige bouwkundige onderdelen van de woning: matig of slecht

- ♦ Vloeren en trappen
- ♦ Gevels, balkon, wanden en plafonds
- ♦ Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnen-schilderwerk
- ♦ Keuken, badkamer en toilet
- ♦ Installaties en leidingen
- ♦ Bijgebouwen

Voor deze onderdelen is een bouwtechnische keuring niet verplicht. Uiteraard kan de aanvrager er zelf voor kiezen om dit wel te doen.

Onderhoudsstaat hele woning: redelijk of goed

Als uit het taxatierapport blijkt dat de onderhoudsstaat van de hele woning redelijk of goed is, is een bouwtechnische keuring niet verplicht. Uiteraard kan de aanvrager er zelf voor kiezen om dit wel te doen.

Toelichting

- ♦ Bouwtechnische keuring bevat de bevindingen van de bouwkundige, de gevonden gebreken en de herstelkosten (directe herstelkosten, kosten op termijn en woningverbetering). Daarnaast kan de bouwkundige nader onderzoek op specifieke onderdelen (bijvoorbeeld asbest of ongedierte) adviseren.
- ♦ De eventueel gevonden gebreken en de herstelkosten (uitgesplitst in directe kosten, kosten op termijn en woningverbetering) kunnen gevolgen hebben voor de (maximale) verstrekking van de hypotheek.
- ♦ Gebreken aan het onderpand n.a.v. bouwtechnische keuring waar directe herstelkosten uit voortkomen, moeten opgelost worden. Dit kan aantoonbaar met eigen middelen of met de financiering van de woning.

5.56. Appartementen: actieve VvE (Regel)

Een actieve VvE (Vereniging van Eigenaren) is vanuit wet- en regelgeving verplicht. Dit is belangrijk voor onder andere het onderhoud van het appartementencomplex.

Actieve VvE bij bestaande bouw

De VvE is bij een bestaand appartementencomplex actief als:

- ♦ De VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel; en
- ♦ Er is een (collectieve) opstalverzekering afgesloten; en
- ♦ Er wordt door leden van de VvE een periodieke bijdrage voor het onderhoud gedaan; en
- ♦ Er is een MeerjarenOnderhoudsPlan (MJOP) aanwezig inclusief voldoende saldo hiervoor in het reservefonds; of
- ♦ Als er geen MJOP aanwezig is, moet blijken dat de jaarlijkse bijdrage van de aanvrager in het reservefonds minimaal 0,5% van de herbouwwaarde naar rato (aandeel appartementencomplex) bedraagt; en
- ♦ Uit het taxatierapport blijkt dat de onderhoudsstaat van een woning (binnen, buiten en bouwkundig) redelijk of goed is.

VvE in oprichting bij nieuwbouw of splitsing bestaande bouw

Bij een nieuwbouwappartement of als een bestaand gebouw gesplitst wordt, is het toegestaan dat de VvE (nog) in oprichting is.

Toelichting

Bij een slapende (niet-actieve) VvE is er een groter risico op achterstallig onderhoud en de eigenaren kunnen onverwacht voor hoge kosten komen te staan bij plotselinge gebreken die gerepareerd moeten worden, zoals bijvoorbeeld lekkage aan het dak.

Als de aanvrager aangeeft dat de VvE actief gemaakt wordt, is op datum bindend aanbod de volgende informatie als bewijs noodzakelijk:

- De VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel; en
- Er is een (collectieve) opstalverzekering afgesloten; en
- Uit de notulen van de VvE vergadering blijkt dat de de jaarlijkse bijdrage van de aanvrager in het reservefonds minimaal 0,5% van de herbouwwaarde naar rato (aandeel appartementencomplex) bedraagt; en
- Uit het taxatierapport blijkt dat de onderhoudsstaat van een woning (binnen, buiten en bouwkundig) redelijk of goed is.

Let op! Voor appartementsgebouwen die voor 1 december 1972 zijn ontstaan, geldt een uitzondering en was het volgens de wet niet verplicht om een VvE op te richten. De rechten en plichten van de gezamenlijke eigenaren stonden/staan dan in de splitsingsakte vermeld. Is er een splitsingsakte van voor 1 december 1972 en wordt in deze akte en in eventuele aanvullingen geen melding van een VvE gedaan. Dan is er geen verplichting om een VvE in te schrijven in de Kamer van Koophandel.

5.58. Type woningen: standaard onderpand (Eis)

Standaard onderpanden zijn:

- Bestaande (eengezins)woningen; of
- Bestaande appartementen (flat) met een actieve VvE; of
- NPO nieuwbouw (eengezins)woningen; of
- NPO nieuwbouw appartementen (flat) met een VvE in oprichting.

5.61. Maximaal 1 huishouden en 1 zelfstandige woonruimte (Eis)

Het financieren van meerdere huishoudens op 1 kadastraal perceel met meerdere zelfstandige woonruimtes is niet toegestaan.

Toelichting

Een zelfstandige woonruimte is een woning met minimaal een eigen toegang, woon(slaap)kamer, keuken en toilet.

5.62. Waarde woning: specifieke situaties (Eis)

Onder specifieke situaties wordt verstaan:

- Verbouwing van de woning; of
- Splitsen van de woning of pand; of
- Samenvoegen van meerdere woningen

Het vaststellen van de marktwaarde van het te financieren onderpand hangt af van de specifieke situatie. Toegestane afwijkingen of aanvullende beleidsregels voor het vaststellen van de marktwaarde op (type) onderpanden in het Woonbeleid blijven van toepassing.

Waarde woning na verbouwing

De marktwaarde na verbouw wordt vastgesteld op basis van de getaxeerde waarde na verbouw.

Waarde woning na splitsing in appartementsrechten met een VvE in oprichting

- De marktwaarde na splitsing van het onderpand wordt vastgesteld op basis van de getaxeerde marktwaarde van het onder te zetten appartementsrecht na de splitsing.
- De benodigde (omgevings-)vergunningen moeten bij datum bindend aanbod aanwezig zijn.

Waarde woning na samenvoegen

- De marktwaarde na samenvoeging van meerdere woningen wordt vastgesteld op basis van de getaxeerde marktwaarde na het samenvoegen en verbouwen van de woning.
- De benodigde (omgevings-)vergunningen moeten bij datum bindend aanbod aanwezig zijn.
- Bij het samenvoegen van woningen zijn ook vergunningen tot onttrekking, samenvoeging en omzetting van de woonruimte nodig. Deze vallen niet standaard onder de omgevingsvergunning.

5.65. Maximale looptijd nieuwe hypotheek (Eis)

Een leningdeel van een nieuwe hypotheek heeft een looptijd van maximaal 30 jaar.

Toelichting

Deze regel geldt niet voor de Overwaarde Hypotheek ABN AMRO en de Verzilverhypotheek Florius.

Nieuwbouw**5.14. Nieuwbouw: aanneemsom wijzigt tussentijds (Eis)**

Als in de koop-/aanneemovereenkomst een clause is opgenomen dat de aannemer het recht heeft om de aanneemsom tussentijds aan te passen zonder dat de koper het recht heeft om de koop om die reden te ontbinden, moet hiermee rekening worden gehouden.

Hoe hier mee om te gaan hangt af van of in de clause een maximum bedrag of % van de aanneemsom in de koop-/aanneemovereenkomst is opgenomen.

Wel een maximum bedrag of % van aanneemsom opgenomen

- Het maximum bedrag of % van de aanneemsom moet met de oorspronkelijk aangevraagde hypotheek getoetst worden tegen de AFM toetsrente om vast te stellen of de hypotheek verantwoord blijft (nu en in de toekomst).
- Als de hypotheek verantwoord blijft, kan de oorspronkelijke aangevraagde hypotheek verstrekt worden.

Als de klant het eventuele maximum bedrag of % van de aanneemsom uit eigen middelen wil betalen, dienen deze eigen middelen aangetoond te worden.

Geen maximum bedrag of % van aanneemsom opgenomen

- De hypotheekaanvraag moet afgewezen worden.
- Als de aannemer de prijs gaat verhogen, is niet goed te beoordelen of de klant het nog kan betalen.
- Voor klant en bank is dit een groot risico en is het verstrekken van de hypotheek onder deze omstandigheden niet verantwoord.

5.49. Waarde woning: nieuwbouw (Eis)

De marktwaarde van een nieuwbouwwoning (standaard onderpand) wordt vastgesteld op basis van de stichtingskosten of een nieuwbouwtaxatierapport. De laagste waardebepaling is het uitgangspunt voor toetsing op LTV.

Stichtingskosten

De stichtingskosten kunnen bestaan uit:

- De koop-/aanneemsom;
- Eventueel vermeerderd met kosten van de grond; en

- ♦ De kosten van de bouw inclusief kosten van meerwerk; en
- ♦ De bouwrente over vervallen termijnen; en
- ♦ Het renteverlies tijdens de bouw; en
- ♦ De aansluiting op nutsvoorzieningen.

Het renteverlies tijdens de bouw mag maximaal 4% bedragen van de koop-/aanneemsom plus de kosten van meerwerk.

Belangrijk

Voor een aanneemsom die tussentijds wijzigt, geldt een andere beleidsregel in het Woonbeleid.

Toelichting

Bij NPO nieuwbouw is een taxatie niet nodig omdat de projectontwikkelaar, woningcorporatie of gemeente de volledige juridische zeggenschap heeft en de verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning.

5.54. Nieuwbouw: afbouwgarantie (Eis)

Een afbouwgarantie bij NPO nieuwbouw moet aanwezig zijn op datum bindend aanbod en voldoen aan de volgende voorwaarden:

- ♦ De aannemer is aangesloten bij een van de garantieregelingen goedgekeurd door de Stichting Garantiewoning (SGW); of
- ♦ Er is een afbouwgarantie aanwezig van de woningcorporatie.

Uitzondering

Op datum bindend aanbod mag een afbouwgarantie alleen ontbreken als de aannemer in de koop-/aanneemoverkomst het volgende heeft vastgelegd:

- ♦ De koper kan van de koop afzien als de aannemer geen afbouwgarantie ontvangt; en/of
- ♦ Er vindt geen notariële eigendomsoverdracht plaats zonder in het bezit te zijn van een afbouwgarantie.

Toelichting

- ♦ De afbouwgarantie of waarborgregeling van de SGW erkende instelling moet in de aanhef of titel van de koop-/aanneemovereenkomst zijn opgenomen.
- ♦ Als de verkoper van een NPO nieuwbouw een woningcorporatie (een toegelaten instelling conform de Woningwet) is, kan in plaats van het waarborgcertificaat worden volstaan met een afbouwgarantie van de woningcorporatie.

Bestaande bouw

5.45. Waarde woning: aankoop bestaande bouw (Eis)

Bij aankoop van een bestaande woning wordt de marktwaarde van het te financieren onderpand vastgesteld op basis van:

- ♦ Taxatierapport (bestaande bouw) bij een standaard onderpand; of
- ♦ Taxatierapport (bestaande bouw) bij een niet-standaard onderpand; of
- ♦ Desktoptaxatie (bestaande bouw) bij een standaard onderpand (geen appartementsrecht en/of recht van erfpacht)

Toelichting

Voor het gebruik van een desktoptaxatie gelden andere beleidsregels in het Woonbeleid.

5.46. Waarde woning: standaard onderpand in eigendom (Eis)

De marktwaarde van een standaard onderpand (bestaande bouw) die al in eigendom is, wordt vastgesteld op basis van:

- ♦ Taxatierapport; of
- ♦ Desktoptaxatie

Toelichting

Voor het gebruik van een desktoptaxatie gelden andere beleidsregels in het Woonbeleid.

Verbouwen

5.15. Bouwdepot (Eis)

Bij een hypotheekaanvraag voor een nieuwbouwwoning of een verbouwing (bestaande bouw) wordt een bouwdepot aangehouden.

Bouwdepot nieuwbouw

Bij een nieuwbouwwoning wordt het volledige hypotheekbedrag in een bouwdepot aangehouden.

Termijnschema bij nieuwbouw

Het hypotheekbedrag in bouwdepot wordt uitbetaald op basis van de voortgang van de bouw (termijnen) van de nieuwbouwwoning. Het termijnschema van nieuwbouw is vaak opgebouwd uit 2 of meer termijnen.

Een bouwdepot is bij bestaande bouw verplicht als:

- ♦ Het verbouwingsbedrag is verstrekt op basis van de toekomstige waarde van de woning na verbouw; en/of
- ♦ De marktwaarde na verbouw benodigd is voor een gunstigere tariefklasse; en/of
- ♦ Het bedrag aan energiebesparende voorzieningen (EBV en EBB) wordt verstrekt op basis van een explain op marktwaarde en/of inkomen; en/of
- ♦ Het bedrag aan energiebesparende voorzieningen (EBV en EBB) boven het minimumbedrag voor een bouwdepot uitkomt.

De reguliere beleidsregels in het Woonbeleid blijven van toepassing. Deze beleidsregel geeft uitsluitend aan wanneer een bouwdepot verplicht is.

Een bouwdepot is bij bestaande bouw mogelijk, maar niet verplicht als:

- ♦ Het verbouwingsbedrag is verstrekt op basis van de huidige waarde van de woning (en niet waarde na verbouw); en/of
- ♦ Het verbouwingsbedrag boven het minimumbedrag voor een bouwdepot uitkomt en de marktwaarde na verbouw niet benodigd is voor een gunstigere tariefklasse.

In bovenstaande situaties heeft de aanvrager zelf de keuze om wel of geen bouwdepot aan te houden.

Uitbetalen bouwdepot

- ♦ De klant kan door het insturen van bouwnota's geld uit het bouwdepot uit laten betalen.
- ♦ Wanneer de verbouwing deels uit eigen middelen wordt betaald, moet de klant eerst de eigen middelen gebruiken voordat een betaling uit bouwdepot kan worden gedaan.
- ♦ De regels voor uitbetalingen uit een bouwdepot staan in de hypotheekvoorwaarden.
- ♦ Als bij bestaande bouw de hypotheek is verstrekt op basis van de waarde van de woning voor verbouw, kan het verbouwingsbedrag ook direct aan klant worden uitbetaald.

Toelichting

Het minimumbedrag voor het aanhouden van een bouwdepot is bij niet-NHG hypotheeken EUR 7.500 en bij NHG hypotheeken EUR 500.

Overbruggen

5.11. Los overbruggingskrediet (Eis)

Een los overbruggingskrediet is alleen toegestaan als:

- Het gaat om bestaande klanten; en
- Het overbruggingskrediet voldoende is om de nieuwe woning volledig aan te kopen; en
- Het overbruggingskrediet wordt verstrekt in combinatie met een ander (combinatie)leningdeel van exact EUR 5.000; en
- De looptijd van het losse overbruggingskrediet en het andere (combinatie)leningdeel gelijk aan elkaar zijn; en
- De hoogte van het losse overbruggingskrediet en het andere (combinatie)leningdeel in totaal niet meer bedraagt dan de maximaal toegestane en benodigde overbrugging.

Belangrijk

De beleidsregels m.b.t. maximale verstrekking van een overbruggingskrediet (woning is verkocht of woning is niet verkocht) blijven hier ook van toepassing.

Toelichting

Het (combinatie)leningdeel kan zowel uit een annuïtair, lineair als aflossingsvrij deel bestaan en een variabele of vaste rente is beiden toegestaan.

Achtergrond

Deze beleidsregel is bedoeld voor:

- Bestaande klanten die een nieuwe woning hebben aangekocht en de oude woning nog niet hebben verkocht; en
- Voldoende overwaarde hebben op de oude woning om de nieuwe woning volledig van aan te kunnen kopen.

5.21. Overbrugging: maximale verstrekking (Eis)

De hoogte van de maximale verstrekking van een overbruggingskrediet hangt af van:

- Of de woning is verkocht/ niet verkocht; en
- De schuldrest van de huidige hypotheek; en
- De financiering van de nieuwe, aangekochte woning.

Woning is verkocht

De maximale hoogte van het overbruggingskrediet wordt vastgesteld door de netto verkoopopbrengst (verkoopprijs minus verkoopkosten) te verminderen met de schuldrest van de huidige hypotheek.

Het verstrekken van een overbruggingskrediet is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De netto verkoopopbrengst wordt vastgesteld op basis van de verkoopovereenkomst; en
- De ontbindende voorwaarden zijn verlopen; en
- De woning wordt niet verhuurd; en
- Zowel de financiering van de nieuwe, aangekochte woning als het overbruggingskrediet wordt bij hetzelfde label verstrekt.

Als de ontbindende voorwaarden niet zijn verlopen, moet de aanvraag voor een overbruggingskrediet behandeld worden conform 'woning is niet verkocht'.

Woning is niet verkocht

De maximale hoogte van het overbruggingskrediet wordt vastgesteld door 90% van de marktwaaarde te verminderen met de schuldrest van de huidige hypotheek.

Het verstrekken van een overbruggingskrediet is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De marktwaaarde wordt vastgesteld op basis van een taxatierapport of desktoptaxatie; en
- De woning wordt niet verhuurd; en

- ♦ Zowel de financiering van de nieuwe, aangekochte woning als het overbruggingskrediet wordt bij hetzelfde label verstrekt.

Toelichting

- ♦ Voor informatie over specifieke voorwaarden van de desktoptaxatie, zie beleidsregel(s) m.b.t. maximale verstrekking bij gebruik desktoptaxatie.
- ♦ Als er sprake is van een opgebouwde waarde (alleen intern) in een aan de hypotheek verpand gegarandeerd opbouwproduct, dan mag de opgebouwde waarde in mindering worden gebracht op de schuldrest.
- ♦ Klanten die op de oude woning voldoende overwaarde hebben om de nieuwe woning aan te kopen, kunnen ook gebruiken maken van een losse overbrugging. Hiervoor zijn aparte beleidsregels in het Woonbeleid van toepassing.

Toegestane rechten

5.23. Onderpand: vestigen erfdienstbaarheid (Regel)

Klanten die tijdens de looptijd van de hypotheek aan ruilverkaveling willen doen, moeten getoetst worden op marktwaarde (LTV).

De reguliere beleidsregels in het Woonbeleid blijven van toepassing. Deze beleidsregel geeft uitsluitend aan welke type waardebepalingen gebruikt mogen worden als uitgangspunt voor toetsing op LTV.

Toetsing op LTV

De marktwaarde van het onderpand wordt vastgesteld op basis van:

- ♦ Taxatierapport (bestaande bouw) bij een standaard onderpand; of
- ♦ Taxatierapport (bestaande bouw) bij een niet-standaard onderpand.

Toelichting

- ♦ Ruilverkaveling is uitsluitend toegestaan als de verhouding hoogte hypotheek en marktwaarde van het onderpand gelijk blijft of lager wordt.
- ♦ Ruilverkaveling is het ruilen van grond tussen eigenaren en heeft gevolgen voor de gevestigde hypotheekrechten. Voor ruilverkaveling is een akte van een notaris nodig die wordt ingeschreven in het openbare register van het Kadaster.

5.24. Onderpand: ruilverkaveling (Regel)

Klanten die tijdens de looptijd van de hypotheek aan ruilverkaveling willen doen, moeten getoetst worden op marktwaarde (LTV).

De reguliere beleidsregels in het Woonbeleid blijven van toepassing. Deze beleidsregel geeft uitsluitend aan welke type waardebepalingen gebruikt mogen worden als uitgangspunt voor toetsing op LTV.

Toetsing op LTV

De marktwaarde van het onderpand wordt vastgesteld op basis van:

- ♦ Taxatierapport (bestaande bouw) bij een standaard onderpand; of
- ♦ Taxatierapport (bestaande bouw) bij een niet-standaard onderpand.

Toelichting

- ♦ Ruilverkaveling is uitsluitend toegestaan als de verhouding hoogte hypotheek en marktwaarde van het onderpand gelijk blijft of lager wordt.
- ♦ Ruilverkaveling is het ruilen van grond tussen eigenaren en heeft gevolgen voor de gevestigde hypotheekrechten. Voor ruilverkaveling is een akte van een notaris nodig die wordt ingeschreven in het openbare register van het Kadaster.

5.37. Woning: toegestane rechten (Regel)

De aanvrager heeft op het moment van passeren van de hypotheek een van de volgende rechten op de woning:

- ♦ Volledig eigendomsrecht; of
- ♦ Appartementsrecht; of
- ♦ Particuliere of gemeentelijke erfpachtrecht.

Belangrijk

Groninger akte is alleen toegestaan als de aanvrager, op het moment van passeren van de hypotheek, het volledig eigendomsrecht op de woning heeft verkregen. Het is de taak van de notaris om dit te controleren.

Toelichting

- ♦ Het hypotheekrecht kan alleen worden gevestigd als de aanvrager de beschikking heeft over het onderpand op grond van een van deze rechten.
- ♦ Volledig eigendomsrecht betekent juridisch en economisch eigendom.
- ♦ In het Woonbeleid gelden aanvullende beleidsregels voor erfpacht.

Erfpacht

5.39. Tijdelijk recht van erfpacht (Eis)

Als er sprake is van een tijdelijk recht van erfpacht mag:

- ♦ De einddatum van het erfpachtrecht niet eerder aflopen dan de einde economische looptijd van de hypotheek; en
- ♦ Moet de hypotheek annuïtair en/of lineair worden afgelost.

Toelichting

- ♦ Het recht van hypotheek wordt gevestigd op het erfpachtrecht. Aan het eind van een tijdelijk recht van erfpacht gaat het eigendom van de woning automatisch op in het eigendom van de grondeigenaar en vervalt het recht van hypotheek op het erfpachtrecht. Daarom moet de hypotheek op einddatum van het tijdelijk recht van erfpacht zijn afgelost.
- ♦ Het hypotheekrecht vervalt bij het aflopen van het tijdelijke recht van erfpacht. Daarom moet de aanvrager een hypotheekvorm afsluiten waarbij op einddatum van het tijdelijk recht van erfpacht er geen openstaande schuld meer is.

5.40. Erfpachtrecht: particulier (Regel)

Het particuliere erfpachtrecht is toegestaan als:

- ♦ Het recht is gevestigd vanaf 01-07-2014 en de erfpachtovereenkomst is opgesteld conform het model "vestiging recht van erfpacht Bancaire Richtlijn OD 7844" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie; of
- ♦ Het recht is gevestigd tussen 01-01-2013 en 01-07-2014 en de erfpachtovereenkomst voldoet aan de "Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen)"; of
- ♦ Het recht is gevestigd voor 01-01-2013, een groene of oranje erfpachtopinie is afgegeven door de notaris of het Nederlands Instituut voor Erfpacht (NivE) en de oranje erfpachtopinie voldoet aan de onderstaande voorwaarden.

Voorwaarden oranje erfpachtopinie

In de erfpachtovereenkomst mogen geen afspraken staan die een negatieve impact hebben op de marktwaarde en courantheid van de woning. De motivering moet vastgelegd zijn.

Belangrijk

Er is geen verstrekking toegestaan bij woningen met een rode erfpachtopinie.

5.60. Erfpachtrecht: omzetten looptijd (Eis)

Het toestaan van het omzetten van de looptijd van het erfpachtrecht hangt af van:

- Type van omzetting; en
- Of de woning in de gemeente Amsterdam of Utrecht staat.

Algemeen

Bij elke omzetting moet een nieuwe hypotheekakte worden ingeschreven in het kadaster en de huidige hypotheekakte moet worden geroyeerd. Dit geldt zowel voor:

- Van tijdelijk naar voortdurende of eeuwigdurende erfpacht; en
- Van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.

Omzetten erfpacht en woning staat in gemeente Amsterdam of Utrecht

In de gemeente Amsterdam of Utrecht mag het gemeentelijke erfpachtrecht zonder nieuw of aanvullend hypotheekrecht van voortdurend naar eeuwigdurend omgezet worden. Dit is toegestaan als in de nieuwe erfpachtovereenkomst een 'positieve verklaring' is opgenomen waarin het volgende staat vermeld:

- Er wordt een nieuw aanvullend hypotheekrecht gevestigd als een van de labels van ABN AMRO Hypotheken dat verzoekt; en
- Bij appartementsrechten wordt een nieuw aanvullend hypotheekrecht gevestigd wanneer alle overige erfpachtrechten van het betreffende appartementencomplex zijn omgezet; en
- Er vindt een rangwisseling plaats als vanwege de omzetting op het appartementsrecht een nieuw hypotheekrecht wordt gevestigd en door een andere geldverstrekker na een van de labels van ABN AMRO Hypotheken een hypotheekrecht is gevestigd op het appartementsrecht.

Ook moet een aanvullend hypotheekrecht worden gevestigd als er meer wordt gewijzigd dan de algemene voorwaarden en de (financiële) bepalingen die verband hebben met de omzetting van voortdurend naar eeuwigdurend erfpacht. In de aanvullende hypotheekakte mag de bovengenoemde 'positieve verklaring' niet ontbreken.

Toelichting

- Er geldt een apart beleid voor Amsterdam en Utrecht omdat de meeste omzettingen van het erfpachtrecht in deze gemeenten plaatsvinden en de erfpachtvoorwaarden nagenoeg gelijk zijn aan elkaar.
- Er wordt een nieuwe hypotheekakte of een 'positieve verklaring' gevraagd omdat het juridisch onzeker is of een omzetting van het recht van erfpacht gevolgen heeft op het hypotheekrecht. Als het juridisch nodig blijkt te zijn kan door de 'positieve verklaring' ABN AMRO Hypotheken per direct een verzoek voor een inschrijving van een nieuwe hypotheekakte doen.

Achtergrond

Onder de labels van ABN AMRO Hypotheken wordt ABN AMRO, Florius of Moneyou verstaan.

Hypotheekrecht

5.9. Eerste hypotheek elders (Eis)

Een eerste hypotheek elders is niet toegestaan.

Toelichting

De bank die het geld verstrekt moet ook de eerste hypotheekhouder zijn. De eerste hypotheekhouder is eerste in rang en kan zich als eerste verhalen op de opbrengst van het onderpand bij verkoop. De naam van de hypotheekhouder is terug te vinden in de hypotheekakte en in het kadaster.

Achtergrond

Het is belangrijk dat de eerste hypotheekhouder en de bank dezelfde rechtspersoon zijn. Het is onvoldoende als de eerste hypotheekhouder tot het concern behoort, maar niet dezelfde rechtspersoon is als de bank.

5.13. Tweede of opvolgende hypotheek elders (Eis)

Het vestigen van een tweede of opvolgende hypotheek door een andere geldverstrekker is alleen toegestaan als ABN AMRO Hypotheken hiervoor toestemming geeft.

Voorwaarden toestemming

- De klant heeft geen betalingsachterstand op de hypotheek bij ABN AMRO Hypotheken; en
- Geen 3 of meer maanden achterstand op de hypotheek gehad in de laatste 12 maanden.

Toelichting

Een betalingsachterstand kan een signaal zijn dat de klant moeite heeft de hypotheeklasten te betalen. Het verhogen van de lasten door het vestigen van een tweede hypotheek elders kan deze situatie verergeren. De toestemming moet worden gegeven door de eerste hypotheekhouder.

Maximale verstrekking

5.8. Financiering: maximale verstrekking op een woning (Regel)

De maximale verstrekking op een woning is:

- 100% van de waarde van de woning.
- EUR 1.000.000 exclusief een eventueel overbruggingskrediet.

5.12. Desktoptaxatie: maximale verstrekking (Eis)

De marktwaarde van het onderpand mag worden vastgesteld op basis van een desktoptaxatie als:

- Het om bestaande bouw gaat; en
- Het een standaard onderpand is; en
- Het een nieuwe lening betreft op een nieuw onderpand (geen appartementsrecht en/of recht van erfpacht); of
- Het een verhoging betreft op een bestaande hypotheek; of
- Het een overbrugging betreft; en
- De hypotheek is maximaal EUR 750.000.

Toegestane varianten desktoptaxaties

- Calcasa desktoptaxatie

Onder de voorwaarden:

- Uitsluitend de Calcasa modelwaarde is als input voor desktoptaxatie toegestaan; en
- De taxateur moet een NRVV Register Taxateur zijn.

Maximale verstrekking bij een nieuwe lening op een nieuw onderpand

- Een Confidence Level lager dan 6.0 is niet toegestaan bij een nieuwe lening op een nieuw onderpand.
- Bij een Confidence Level van 6.0 of hoger is een maximale verstrekking van 90% van de marktwaarde toegestaan.

Maximale verstrekking bij een verhoging

- Een Confidence Level lager dan 5.0 is niet toegestaan bij een verhoging.
- Bij een Confidence Level van 5.0 tot 6.0 is een maximale verstrekking van 85% van de marktwaarde toegestaan.
- Bij een Confidence Level van 6.0 of hoger is een maximale verstrekking van 90% van de marktwaarde toegestaan.

Maximale verstrekking bij een overbrugging

Een Confidence Level lager dan 6.0 is niet toegestaan bij overbruggingen.

- ✦ Bij een Confidence Level van 6.0 of hoger is een maximale verstrekking van 90% van de marktwaarde toegestaan.

Belangrijk

Bij overbruggingen hoeft geen rekening gehouden te worden met het opgenomen funderingsrisico (laag, gemiddeld of hoog) bij de Calcasa desktoptaxatie.

Toelichting

Voor het gebruik van een desktoptaxatie bij mutaties (tijdens de looptijd van de hypotheek) gelden nog aanvullende beleidsregels in het Woonbeleid.

Achtergrond

De Calcasa desktoptaxatie is ontwikkeld door Calcasa.

5.28. Ondernemer zonder toekomstige pensioeninkomen: maximale verstrekking (Regel)

Als een ondernemer geen toekomstige pensioeninkomen in de vorm van een pensioenverzekering of lijfrente uitkering heeft, mag de maximale verstrekking op pensioendatum niet meer bedragen dan 65% van de waarde van de woning.

Explain op marktwaarde

5.3. Explain op marktwaarde: energiebesparende voorzieningen (Eis)

Voor het financieren van energiebesparende voorzieningen is een maximale verstrekking t/m 106% van de waarde van de woning toegestaan als:

- De gelden boven de 100% van de waarde van de woning bestemd zijn voor het treffen van toegestane energiebesparende voorzieningen (zie toelichting) in de woning; en
- Het resultaat van de kredietrisicotests positief is; en
- De aanvrager geen negatieve BKR registratie(s) of codering(en) heeft.

Toelichting

Welke energiebesparende voorzieningen zijn toegestaan, is vastgelegd in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Hier mag niet van worden afgeweken.

De volgende energiebesparende voorzieningen zijn (op dit moment) toegestaan:

- Gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie en leidingisolatie.
- Hoog rendement beglazing (ten minste HR ++).
- Energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen indien deze voorzieningen worden getroffen in combinatie met hoog rendement beglazing (ten minste HR ++).
- Douche-warmteterugwinningssysteem.
- Energiezuinig ventilatiesysteem indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen.
- Warmtepompen.
- Zonnecellen of een combinatie van de genoemde voorzieningen.

Achtergrond

Energiebespaarbudget (EBB) is een specifieke term gekoppeld aan NHG. Het verschil tussen energiebesparende voorzieningen (EBV) en (EBB) is:

- Bij EBV is vooraf bekend welke energiebesparende voorzieningen de klant gaat uitvoeren.
- Bij EBB is vooraf niet bekend welke energiebesparende voorzieningen de klant gaat uitvoeren.

In het Woonbeleid wordt geen onderscheid gemaakt tussen EBV en EBB. Beiden zijn toegestaan voor zowel NHG als niet-NHG Hypotheken.

Toetsen & financieringslast

Kredietrisicotoets

6.1. Uitkomsten kredietrisicotoets (Eis)

Elke aanvraag moet de kredietrisicotoets doorlopen. De uitkomst van de kredietrisicotoets bepaalt of we de aanvraag kunnen accepteren.

Uitkomsten kredietrisicotoets

- Waarde 1: aanvraag scoort positief.
- Waarde 2: aanvraag scoort positief.
- Waarde 3: aanvraag scoort positief.
- Waarde 4: aanvraag heeft een verhoogd betaalbaarheidsrisico (scoort 2 keer slechter dan de gemiddelde score). Deze aanvragen kunnen niet automatisch geaccepteerd worden. Het is afhankelijk van de individuele beoordeling en motivatie of verstrekken van een hypotheek wel of niet wenselijk is.
- Waarde 5: aanvraag heeft een verhoogd betaalbaarheidsrisico. Deze aanvragen kunnen niet automatisch geaccepteerd worden. Het is afhankelijk van de individuele beoordeling en motivatie of verstrekken van een hypotheek wel of niet wenselijk is.
- Waarde 6: aanvraag heeft een groot kredietrisico. Deze aanvragen kunnen niet geaccepteerd worden. Kredietverlening is op basis van deze score niet verantwoord.

Toelichting

De kredietrisicotoets is een statistisch model dat een voorspelling geeft over het betaalbaarheidsrisico. Een negatieve uitslag betekent dat de aangevraagde hypotheek statistisch gezien een verhoogde kans heeft om in de achterstand te komen.

Financieringslast

6.3. Financieringslast: maximale financieringslast van de hypotheek (Regel)

De financieringslast van de hypotheek mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast.

6.5. Financieringslast berekenen: looptijd < 30 jaar (Eis)

De financieringslast van een hypotheek wordt per leningdeel vastgesteld. De financieringslast van een leningdeel met een looptijd < 30 jaar wordt vastgesteld aan de hand van de annuïtaire last:

- Van de uitstaande hypotheeksom op basis van resterende looptijd; of
- Bij een aflossingsvrije hypotheek of een hypotheek met een onzeker opbouwproduct: van de uitstaande hypotheeksom op basis van een fictieve looptijd van 30 jaar; of
- Bij een krediethypotheek of opeethypotheek: op basis van de opnamelimiet op basis van een fictieve looptijd van 30 jaar; of
- Bij een hypotheek met een gegarandeerd opbouwproduct: van de uitstaande hypotheeksom minus de opgebouwde waarde van het verpande opbouwproduct op basis van resterende looptijd; of
- Bij een hypotheek met een gegarandeerd opbouwproduct: van de uitstaande hypotheeksom op basis van een fictieve looptijd van 30 jaar.

6.6. Toegestane financieringslast berekenen (Eis)

De maximale toegestane financieringslast wordt vastgesteld aan de hand van het toetsinkomen en de financieringslasttabellen die zijn opgenomen in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. De situatie van de aanvrager bepaalt welke financieringslasttabel van toepassing is.

De hoogte van de toegestane financieringslast is onder andere afhankelijk van:

-

Het inkomen; en

- ♦ Eventuele financiële verplichtingen; en
- ♦ De toetsrente; en
- ♦ De looptijd; en
- ♦ Het energielabel van het betreffende onderpand; en
- ♦ Of het wel of geen alleenstaande aanvrager betreft; en
- ♦ Het recht op hypotheekrenteaftrek of het vervallen van de hypotheekrenteaftrek < 10 jaar; en
- ♦ Aanvrager heeft de AOW gerechtigde leeftijd of bereikt deze binnen tien jaar.

Soorten financieringslasttabellen

- ♦ Box 1: Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt.
- ♦ Box 1: Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt.
- ♦ Box 3: Financieringslastpercentages voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt.
- ♦ Box 3: Financieringslastpercentages voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt.

Toelichting

Aanvragers met een inkomen waarover geen inkomstenbelasting verschuldigd is, kunnen de hypotheekrente niet aftrekken en moeten getoetst worden op basis van de Box 3 tabellen. Ook in andere gevallen waarin de aanvragers de hypotheekrente in zijn geheel niet kunnen aftrekken moet getoetst worden op basis van de Box 3 tabellen.

6.7. Toegestane financieringslast berekenen: buitenland belastingplichtig (Regel)

De maximale toegestane financieringslast voor aanvragers die in het buitenland belastingplichtig zijn, hangt af van of de aanvrager:

- ♦ In Nederland woonachtig is; en
- ♦ Of het hoogste toetsinkomen uit Nederland of het buitenland is.

Hoogste toetsinkomen uit Nederland

- ♦ Als de aanvrager woonachtig is in Nederland wordt de toegestane financieringslast vastgesteld op basis van de financieringstabellen in box 1.
- ♦ Als de aanvrager niet woonachtig is in Nederland wordt de toegestane financieringslast vastgesteld op basis van de financieringstabellen in box 3.

Hoogste toetsinkomen uit het buitenland

- ♦ Als de aanvrager woonachtig is in Nederland wordt de toegestane financieringslast vastgesteld op basis van de financieringstabellen in box 3.
- ♦ Als de aanvrager niet woonachtig is in Nederland wordt de toegestane financieringslast vastgesteld op basis van de financieringstabellen in box 3.

Toelichting

Het al dan niet belastingplichtig zijn in Nederland is afhankelijk van de geldende belastingwetgeving.

6.8. Financieringslast berekenen: (geen) hypotheekrenteaftrek (Eis)

Als de aanvrager geen recht (meer) heeft op hypotheekrenteaftrek of de hypotheekrenteaftrek komt binnen 10 jaar (120 maanden) na datum bindend aanbod te vervallen, moet in de berekening van de (toegestane) financieringslast hier rekening mee gehouden worden.

Correctie box 3 deel:

Het gedeelte van de lening dat geen recht (meer) heeft op hypotheekrenteaftrek moet als box 3 getoetst worden volgens de volgende berekening:

financieringslast x (financieringslastpercentage box 1 tabel / financieringslastpercentage box 3 tabel)

Toelichting

Leningdelen die geen recht meer hebben op hypotheekrenteaf trek verschuiven (in de toekomst) van box 1 naar box 3 en kunnen leiden tot hogere maandlasten van de hypotheek.

6.9. Toegestane financieringslast berekenen: 2 schuldenaren (Eis)

De maximale toegestane financieringslast voor 2 schuldenaren wordt vastgesteld aan de hand van de financieringslasttabellen.

Bij 2 schuldenaren geldt:

- Het gezamenlijke totale inkomen van beide schuldenaren als toetsinkomen; en
- Het financieringslastpercentage dat bij het gezamenlijke totale toetsinkomen hoort van beide schuldenaren.

Belangrijk

- Bij een hypotheek waar 1 van de schuldenaren wel AOW gerechtigde leeftijd heeft bereikt en de ander nog niet, moet de financieringslasttabel gebruikt worden die hoort bij de schuldenaar met het hoogste toetsinkomen.
- Als beide schuldenaren hetzelfde toetsinkomen hebben, gelden de financieringslasttabellen voor de AOW-leeftijd.

Toelichting

Tweeverdieners hebben vaak een hoger besteedbaar inkomen dan een echtpaar met 1 inkomen omdat voor hen gemiddeld een lager belastingtarief geldt.

6.10. Toegestane financieringslast berekenen: alleenstaande schuldenaar (Eis)

De maximale toegestane financieringslast voor een alleenstaande schuldenaar wordt vastgesteld aan de hand van de financieringslasttabellen.

Bij een alleenstaande schuldenaar met een toetsinkomen hoger dan EUR 28.000 mag een bedrag tot EUR 16.000 buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast.

Toelichting

Het bedrag dat buiten beschouwing mag worden gelaten moet worden omgerekend naar een maandlast op basis van de annuïteitenfactor behorend bij een looptijd van 30 jaar en de gewogen gemiddelde rente. Deze maandlast mag opgeteld worden bij de toegestane financieringslast of in mindering worden gebracht op de totale financieringslast.

6.11. Financieringslast berekenen: toetsrente (Eis)

De toetsrente die wordt gebruikt voor de berekening van de (toegestane) financieringslast (nu en in de toekomst) is afhankelijk van de rentevaste periode en of er sprake is van meerdere leningdelen.

Rentevastperiode < 10 jaar

Bij een rentevastperiode van < 10 jaar is de toetsrente:

- De dan geldende AFM toetsrente; of
- De geoffreerde hypotheekrente (inclusief rentekorting geldig voor de resterende rentevastperiode) als deze hoger is dan de dan geldende AFM toetsrente; of
- De geoffreerde hypotheekrente (inclusief rentekorting geldig voor de resterende rentevastperiode) als de hypotheek aan het einde van de rentevastperiode is afgelost.

Rentevastperiode $\geq$ 10 jaar

Bij een rentevastperiode van ≥ 10 jaar is de toetsrente de geoffreerde hypotheekrente (inclusief rentekorting geldig voor de resterende rentevastperiode).

Bij meerdere leningdelen

- Bij meerdere leningdelen is de toetsrente gelijk aan het gewogen gemiddelde.
- Het gewogen gemiddelde wordt bepaald op basis van de schuldrest, de rente en de looptijd van de leningdelen.
- Met een eventuele opgebouwde waarde wordt geen rekening gehouden.
- Een overbruggingskrediet moet buiten beschouwing gelaten worden.

Belangrijk

De toetsrente wordt voor de berekening op 4 cijfers achter de komma vastgesteld.

Toelichting

Als de aanvrager een rentekorting heeft gekregen op zijn hypotheekrente dan mag bij het bepalen van de toetsrente hier rekening mee gehouden worden. Dit is alleen toegestaan als de rentekorting gedurende de hele rentevastperiode van toepassing is en geen onzekerheid bestaat over het behouden van deze korting.

De gewogen gemiddelde rente wordt vastgesteld op basis van:

$$(K1 \times L1 \times R1) + (K2 \times L2 \times R2) + (Kn \times Ln \times Rn) \text{ delen door } (K1 \times L1) + (K2 \times L2) + (Kn \times Ln)$$

Waarbij geldt:

- K = hoofdsom van het leningdeel
- L = (resterende) looptijd van het leningdeel in maanden
- R = toetsrente van het leningdeel
- 1, 2, n = aantal leningdelen

6.12. Financieringslast berekenen: partneralimentatieverplichting (Eis)

Als de aanvrager een partneralimentatieverplichting heeft, wordt de maximale toegestane financieringslast vastgesteld aan de hand van het financieringslastpercentage op basis van het toetsinkomen van de aanvrager minus de actuele alimentatieverplichtingen.

De toegestane financieringslast wordt bepaald op basis van het toetsinkomen van de aanvrager minus de actuele alimentatieverplichtingen op datum bindend aanbod vermenigvuldigd met bovenstaand financieringslastpercentage.

Toelichting

Partneralimentatie wordt als persoonsgebonden aftrek in mindering gebracht op de inkomstenbelasting. Daarom wordt deze financiële verplichting anders behandeld dan andere financiële verplichtingen conform beleidsregels in het Woonbeleid (module Verplichtingen).

Reguliere inkomenstoets

6.23. Herfinanciering bij EEL (Eis)

Klanten die bij einde economische looptijd (EEL) een lening(deel) willen herfinancieren moeten getoetst worden op:

- Inkomen (LTI); en
- Marktwaaarde (LTV)

De reguliere beleidsregels in het Woonbeleid blijven van toepassing. Deze beleidsregel geeft uitsluitend aan welke LTI toets als uitgangspunt moet worden genomen en welke type waardebepalingen gebruikt mogen worden als uitgangspunt voor toetsing op LTV.

Toetsing op LTI

Klanten die bij EEL een lening(deel) willen herfinancieren moeten op basis van de reguliere inkomenstoets getoetst worden.

Toetsing op LTV

- De marktwaarde van het onderpand wordt vastgesteld op basis van:
- Stichtingskosten (nieuwbouw of zelfbouw met 1 aannemer) bij een standaard onderpand; of
- Taxatierapport (bestaande bouw) bij een standaard onderpand; of
- Taxatierapport (bestaande bouw) bij een niet-standaard onderpand; of
- Deskoptytaxatie (bestaande bouw) bij een standaard onderpand; of
- Calcasa waarderingsrapport (bestaande bouw) bij een standaard onderpand; of
- WOZ-waarde (bestaande bouw) bij een standaard onderpand.

Belangrijk

- Het gebruik van de stichtingskosten is uitsluitend toegestaan zolang de nieuwbouwwoning niet is opgeleverd en de eerder afgesloten looptijd < 30 jaar was.
- Deskoptytaxatie met een Confidence Level van 5.0 tot 6.0: maximale verstrekking 85% van de marktwaarde en de hypotheek is na verlengen maximaal EUR 750.000.
- Deskoptytaxatie met een Confidence Level van 6.0 of hoger: maximale verstrekking 90% van de marktwaarde en de hypotheek is na verlengen maximaal EUR 750.000.
- Calcasa waarderingsrapport met een Confidence Level van 5.0 tot 6.0: maximale verstrekking 85% van de marktwaarde en de hypotheek is na verlengen maximaal EUR 750.000.
- Calcasa waarderingsrapport met een Confidence Level van 6.0 of hoger: maximale verstrekking 90% van de marktwaarde en de hypotheek is na verlengen maximaal EUR 750.000.
- WOZ waarde: maximale verstrekking 85% van de marktwaarde.

Toelichting

- Na herfinanciering mag de hypotheek maximaal 50% van de waarde van de woning uit aflossingsvrije en/of onzekere leningdelen bestaan.
- Bij herfinanciering van een bestaande hypotheek moet vooraf de identiteit en nationaliteit van de aanvrager(s) zijn vastgesteld en geverifieerd conform beleidsregels in het Woonbeleid. Dit om een rechtmatig verblijf in Nederland vast te kunnen stellen.
- Onder stichtingskosten verstaan we de koop-/aanneemsom eventueel vermeerderd met kosten van de grond, de kosten van de bouw inclusief kosten van meerwerk, de bouwrente over vervallen termijnen, het renteverlies tijdens de bouw en de aansluiting op nutsvoorzieningen.
- NHG hypotheekleningen moeten aan de Voorwaarden & Normen van NHG voldoen én aan de beleidsregels in dit Woonbeleid. Indien wij strenger beleid hebben dan NHG gelden de beleidsregels in het Woonbeleid.

6.25. Nieuwe lening: annuïteit (Eis)

Voor het financieren van een nieuwe hypotheek met uitsluitend annuïtaire leningdelen moeten aanvragers getoetst worden op:

- Inkomen (LTI); en
- Marktwaarde (LTV)

De reguliere beleidsregels in het Woonbeleid blijven van toepassing. Deze beleidsregel geeft uitsluitend aan welke LTI toets als uitgangspunt moet worden genomen en welke type waardebeoordelingen gebruikt mogen worden als uitgangspunt voor toetsing op LTV.

Toetsing op LTI

De maximale hoogte van de hypotheek wordt vastgesteld op basis van de reguliere inkomenstoets.

Toetsing op LTV

De marktwaarde van het te financieren onderpand wordt vastgesteld op basis van:

- Stichtingskosten (nieuwbouw) bij een standaard onderpand; of
- Taxatierapport (bestaande bouw) bij een standaard onderpand; of

- Desktoptaxatie (bestaande bouw) bij een standaard onderpand (geen appartementsrecht en/of recht van erfpacht)

Belangrijk

- Deze beleidsregel geldt ook voor verhuizers die de rente meenemen in de nieuwe hypotheek.
- Onder stichtingskosten verstaan we de koop-/aanneemsom eventueel vermeerderd met kosten van de grond, de kosten van de bouw inclusief kosten van meerwerk, de bouwrente over vervallen termijnen, het renteverlies tijdens de bouw en de aansluiting op nutsvoorzieningen.

Toelichting

- Bij het aangaan van een nieuwe hypotheek moet vooraf de identiteit en nationaliteit van de aanvrager(s) zijn vastgesteld en geverifieerd conform beleidsregels in het Woonbeleid.
- NHG hypotheeken moeten aan de Voorwaarden & Normen van NHG voldoen én aan de beleidsregels in dit Woonbeleid. Indien wij strenger beleid hebben dan NHG gelden de beleidsregels in het Woonbeleid.
- Voor het gebruik van desktoptaxaties gelden andere regels in het Woonbeleid.

6.26. Verhogen: annuïteit (Eis)

Voor een verhoging (annuïteit) op een bestaande hypotheek moeten aanvragers getoetst worden op:

- Inkomen (LTI); en
- Marktwaaarde (LTV)

De reguliere beleidsregels in het Woonbeleid blijven van toepassing. Deze beleidsregel geeft uitsluitend aan welke LTI toets als uitgangspunt moet worden genomen en welke type waardebepalingen gebruikt mogen worden als uitgangspunt voor toetsing op LTV.

Toetsing op LTI

De maximale hoogte van de (aangepaste) hypotheek wordt vastgesteld op basis van de reguliere inkomenstoets.

Toetsing op LTV

De marktwaaarde van het te financieren onderpand wordt vastgesteld op basis van:

- Stichtingskosten (nieuwbouw of zelfbouw met 1 aannemer) bij een standaard onderpand; of
- Taxatierapport (bestaande bouw) bij een standaard onderpand; of
- Desktoptaxatie (bestaande bouw) bij een standaard onderpand.

Belangrijk

- Het gebruik van de stichtingskosten is uitsluitend toegestaan zolang de nieuwbouwwoning niet is opgeleverd.
- Desktoptaxatie met een Confidence Level van 5.0 tot 6.0: maximale verstrekking 85% van de marktwaaarde en de hypotheek is na verhogen maximaal EUR 750.000.
- Desktoptaxatie met een Confidence Level van 6.0 of hoger: maximale verstrekking 90% van de marktwaaarde en de hypotheek is na verhogen maximaal EUR 750.000.
- Bestaande aflossingsvrije of onzekere delen die niet wijzigen, mogen gerespecteerd worden conform beleidsregels in het Woonbeleid.

Toelichting

- Onzekere leningdelen zijn leningdelen waarbij aan het einde van de looptijd geen gegarandeerd eindkapitaal is opgebouwd om de lening/leningdelen volledig af te lossen.
- Bij het aangaan van een verhoging op een bestaande hypotheek moet vooraf de identiteit en nationaliteit van de aanvrager(s) zijn vastgesteld en geverifieerd conform beleidsregels in het Woonbeleid. Dit om een rechtmatig verblijf in Nederland vast te kunnen stellen.
- Onder stichtingskosten verstaan we de koop-/aanneemsom eventueel vermeerderd met kosten van de grond, de kosten van de bouw inclusief kosten van meerwerk, de bouwrente over vervallen termijnen, het renteverlies tijdens de bouw en de aansluiting op nutsvoorzieningen.

- NHG hypotheeken moeten aan de Voorwaarden & Normen van NHG voldoen én aan de beleidsregels in dit Woonbeleid. Indien wij strenger beleid hebben dan NHG gelden de beleidsregels in het Woonbeleid.

6.27. Oversluiten: annuïteit (Eis)

Bij een oversluiting met uitsluitend annuïtaire leningdelen moeten aanvragers getoetst worden op:

- Inkomen (LTI); en
- Marktwaaarde (LTV)

De reguliere beleidsregels in het Woonbeleid blijven van toepassing. Deze beleidsregel geeft uitsluitend aan welke LTI toets als uitgangspunt moet worden genomen en welke type waardebepalingen gebruikt mogen worden als uitgangspunt voor toetsing op LTV.

Toetsing op LTI

De maximale hoogte van de hypotheek wordt vastgesteld op basis van de reguliere inkomenstoets.

Toetsing op LTV

De marktwaaarde van het te financieren onderpand wordt vastgesteld op basis van:

- Taxatierapport (bestaande bouw) bij een standaard onderpand; of
- Desktoptaxatie (bestaande bouw) bij een standaard onderpand (geen appartementsrecht en/of recht van erfpacht)

Toelichting

- Bij het aangaan van een nieuwe hypotheek moet vooraf de identiteit en nationaliteit van de aanvrager(s) zijn vastgesteld en geverifieerd conform beleidsregels in het Woonbeleid.
- NHG hypotheeken moeten aan de Voorwaarden & Normen van NHG voldoen én aan de beleidsregels in dit Woonbeleid. Indien wij strenger beleid hebben dan NHG gelden de beleidsregels in het Woonbeleid.
- Voor het gebruik van desktoptaxaties gelden andere regels in het Woonbeleid.

Bijzonder Beheertoets

6.13. Financieringslast berekenen: in (bijzonder) beheer situaties (Eis)

De maximale toegestane financieringslast in (bijzonder) beheer situaties wordt vastgesteld aan de hand van de werkelijke aflosvorm.

Toelichting

Er is sprake van bijzondere beheer situaties als bestaande klanten te maken krijgen met een life-event zoals ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid door echtscheiding, arbeidsongeschiktheid, werkloosheid of overlijden of aantoonbaar dreigende betalingsproblemen.

6.14. Financieringslast berekenen: toetsrente bij bijzondere situaties in beheer (Regel)

Bij bijzondere situaties in beheer is de hoogte van de toegestane financieringslast onder andere afhankelijk van de toetsrente die gebruikt moet worden in combinatie met de (resterende) rentevastperiode.

Rentevastperiode < 3 jaar

Bij een (resterende) rentevastperiode van < 3 jaar is de toetsrente:

- De huidige 3-jaars hypotheekrente; of
- De geoffreerde hypotheekrente als deze hoger is dan de huidige 3-jaars hypotheekrente.

Rentevastperiode ≥ 3 jaar

Bij een (resterende) rentevastperiode van ≥ 3 jaar is de toetsrente de geoffreerde hypotheekrente.

Toelichting

- Bij bijzondere situatie in beheer gaat het om situaties die een korte periode duren. Na deze periode verandert de financiële situatie van de klant weer. Deze verandering kan positief of negatief zijn.
- Er is sprake van bijzondere situaties in beheer als bestaande klanten te maken krijgen met een life-event zoals ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid door echtscheiding, arbeidsongeschiktheid, werkloosheid of overlijden of aantoonbaar dreigende betalingsproblemen.

Producten

Aflossingsvrij en/of onzeker

7.1. Aflossingsvrij en/of onzekere leningdelen: maximaal 50% van de waarde van de woning (Eis)

Een hypotheek mag voor maximaal 50% van de waarde van de woning uit aflossingsvrije en/of onzekere leningdelen bestaan.

Onzekere leningdelen

Onzekere leningdelen kunnen een deel verkapt aflossingsvrij zijn. Bij het berekenen van het percentage aflossingsvrij moet het bestaande verkapt aflossingsvrij deel worden meegenomen.

Om vast te stellen of er sprake is van een verkapt aflossingsvrij deel is een recente prognose van de verpande polis benodigd met de verwachte uitkering op einddatum. Het deel verkapt aflossingsvrij is het verschil tussen de hoogte van het huidige leningdeel minus de prognose opgebouwde waarde van de verpande polis op einddatum.

Belangrijk

- Voor het berekenen van het % aflossingsvrije en/of onzekere leningdelen moeten alle hypothecaire leningen (box 1 en box 3) die op de woning zijn verstrekt, worden meegenomen.
- Leningen bij derden die niet hypothecair zijn ingeschreven, zoals een familielening of lening bij de BV, mogen buiten beschouwing gelaten worden bij de berekening van het maximum percentage aflossingsvrij en/of onzekere leningdelen. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de financiële maandlasten conform beleidsregels in het Woonbeleid.

7.2. Nieuwe lening: ≤ 50% aflossingsvrij en/of onzekere leningdelen (Eis)

Voor het financieren van een nieuwe hypotheek met ≤ 50% aflossingsvrij en/of onzekere leningdelen moeten aanvragers getoetst worden op:

- Inkomen (LTI); en
- Marktwaaarde (LTV)

De reguliere beleidsregels in het Woonbeleid blijven van toepassing. Deze beleidsregel geeft uitsluitend aan welke LTI toets als uitgangspunt moet worden genomen en welke type waardebeoordelingen gebruikt mogen worden als uitgangspunt voor toetsing op LTV.

Toetsing op LTI

De maximale hoogte van de hypotheek wordt vastgesteld op basis van de reguliere inkomenstoets.

Toetsing op LTV

De marktwaaarde van het te financieren onderpand wordt vastgesteld op basis van:

- Stichtingskosten (nieuwbouw of zelfbouw met 1 aannemer) bij een standaard onderpand; of
- Taxatierapport (nieuwbouw) bij een niet standaard onderpand; of
- Taxatierapport (bestaande bouw) bij een standaard onderpand; of
- Taxatierapport (bestaande bouw) bij een niet-standaard onderpand; of
- Desktoptaxatie (bestaande bouw) bij een standaard onderpand (geen appartementsrecht en/of recht van erfpacht)

Belangrijk

- Een hypotheek mag maximaal 50% van de waarde van de woning uit aflossingsvrij en/of onzekere

leningdelen bestaan.

- Deze beleidsregel geldt ook voor verhuizers die de rente en/of opbouwproduct meenemen in de nieuwe hypotheek.
- Bij het meenemen van een niet gegarandeerd opbouwproduct (onzekere leningdelen) moet bekeken worden of er sprake is van een verkapt aflossingsvrij deel. Om vast te stellen of er sprake is van een verkapt aflossingsvrij deel is een recente prognose van de verpande polis benodigd met de verwachte uitkering op einddatum. Het deel verkapt aflossingsvrij is het verschil tussen de hoogte van het huidige leningdeel minus de prognose opgebouwde waarde van de verpande polis op einddatum.
- Onder stichtingskosten verstaan we de koop-/aanneemsom eventueel vermeerderd met kosten van de grond, de kosten van de bouw inclusief kosten van meerwerk, de bouwrente over vervallen termijnen, het renteverlies tijdens de bouw en de aansluiting op nutsvoorzieningen.

Toelichting

- Bij het aangaan van een nieuwe hypotheek moet vooraf de identiteit en nationaliteit van de aanvrager(s) zijn vastgesteld en geverifieerd conform beleidsregels in het Woonbeleid.
- NHG hypotheeken moeten aan de Voorwaarden & Normen van NHG voldoen én aan de beleidsregels in dit Woonbeleid. Indien wij strenger beleid hebben dan NHG gelden de beleidsregels in het Woonbeleid.
- Voor het gebruik van desktoptaxaties gelden andere regels in het Woonbeleid.

7.3. Verhogen: aflossingsvrij en/of onzeker (Eis)

Een hypotheek mag maximaal 50% van de waarde van de woning uit aflossingsvrij en/of onzekere leningdelen bestaan. Bestaande aflossingsvrije en/of onzekere leningdelen die niet wijzigen, mogen gerespecteerd worden conform beleidsregels in het Woonbeleid.

Voor een verhoging (aflossingsvrij en/of onzeker) op een bestaande hypotheek moeten aanvragers getoetst worden op:

- Inkomen (LTI); en
- Marktwaaarde (LTV)

De reguliere beleidsregels in het Woonbeleid blijven van toepassing. Deze beleidsregel geeft uitsluitend aan welke LTI toets als uitgangspunt moet worden genomen en welke type waardebepalingen gebruikt mogen worden als uitgangspunt voor toetsing op LTV.

Toetsing op LTI

De maximale hoogte van de (aangepaste) hypotheek wordt vastgesteld op basis van de reguliere inkomenstoets.

Toetsing op LTV

De marktwaaarde van het te financieren onderpand wordt vastgesteld op basis van:

- Stichtingskosten (nieuwbouw of zelfbouw met 1 aannemer) bij een standaard onderpand; of
- Taxatierapport (bestaande bouw) bij een standaard onderpand; of
- Taxatierapport (bestaande bouw) bij een niet-standaard onderpand; of
- Desktoptaxatie (bestaande bouw) bij een standaard onderpand.

Belangrijk

- Het gebruik van de stichtingskosten is uitsluitend toegestaan zolang de nieuwbouwwoning niet is opgeleverd.
- Desktoptaxatie met een Confidence Level van 5.0 tot 6.0: maximale verstrekking 85% van de marktwaaarde en de hypotheek is na verhogen maximaal EUR 750.000.
- Desktoptaxatie met een Confidence Level van 6.0 of hoger: maximale verstrekking 90% van de marktwaaarde en de hypotheek is na verhogen maximaal EUR 750.000.
- Bij het meenemen van een niet gegarandeerd opbouwproduct (onzekere leningdelen) moet bekeken worden of er sprake is van een verkapt aflossingsvrij deel. Om vast te stellen of er sprake is van een verkapt aflossingsvrij deel is een recente prognose van de verpande polis benodigd met de verwachte uitkering op einddatum. Het deel verkapt aflossingsvrij is het verschil tussen de hoogte van het huidige leningdeel minus de prognose opgebouwde waarde van de verpande polis op einddatum.

Toelichting

- Bij het aangaan van een verhoging op een bestaande hypotheek moet vooraf de identiteit en nationaliteit van de aanvrager(s) zijn vastgesteld en geverifieerd conform beleidsregels in het Woonbeleid. Dit om een rechtmatig verblijf in Nederland vast te kunnen stellen.
- Onder stichtingskosten verstaan we de koop-/aanneemsom eventueel vermeerderd met kosten van de grond, de kosten van de bouw inclusief kosten van meerwerk, de bouwrente over vervallen termijnen, het renteverlies tijdens de bouw en de aansluiting op nutsvoorzieningen.
- NHG hypotheek moeten aan de Voorwaarden & Normen van NHG voldoen én aan de beleidsregels in dit Woonbeleid. Indien wij strenger beleid hebben dan NHG gelden de beleidsregels in het Woonbeleid.

7.4. Oversluiten: ≤ 50% aflossingsvrij en/of onzekere leningdelen (Eis)

Bij een oversluiting met ≤ 50% aflossingsvrij en/of onzekere leningdelen moeten aanvragers getoetst worden op:

- Inkomen (LTI); en
- Marktwaaarde (LTV)

De reguliere beleidsregels in het Woonbeleid blijven van toepassing. Deze beleidsregel geeft uitsluitend aan welke LTI toets als uitgangspunt moet worden genomen en welke type waardebepalingen gebruikt mogen worden als uitgangspunt voor toetsing op LTV.

Toetsing op LTI

De maximale hoogte van de hypotheek wordt vastgesteld op basis van de reguliere inkomenstoets.

Toetsing op LTV

De marktwaaarde van het te financieren onderpand wordt vastgesteld op basis van:

- Taxatierapport (bestaande bouw) bij een standaard onderpand; of
- Taxatierapport (bestaande bouw) bij een niet-standaard onderpand; of
- Desktoptaxatie (bestaande bouw) bij een standaard onderpand (geen appartementsrecht en/of recht van erfpacht)

Belangrijk

Bij het meenemen van een niet gegarandeerd opbouwproduct (onzekere leningdelen) moet bekeken worden of er sprake is van een verkapt aflossingsvrij deel. Om vast te stellen of er sprake is van een verkapt aflossingsvrij deel is een recente prognose van de verpande polis benodigd met de verwachte uitkering op einddatum. Het deel verkapt aflossingsvrij is het verschil tussen de hoogte van het huidige leningdeel minus de prognose opgebouwde waarde van de verpande polis op einddatum.

Toelichting

- Bij het aangaan van een nieuwe hypotheek moet vooraf de identiteit en nationaliteit van de aanvrager(s) zijn vastgesteld en geverifieerd conform beleidsregels in het Woonbeleid.
- NHG hypotheek moeten aan de Voorwaarden & Normen van NHG voldoen én aan de beleidsregels in dit Woonbeleid. Indien wij strenger beleid hebben dan NHG gelden de beleidsregels in het Woonbeleid.
- Voor het gebruik van desktoptaxaties gelden andere regels in het Woonbeleid.

7.5. Aflossingsvrij en/of onzeker: verlengen looptijd op EEL (Eis)

Het verlengen van de looptijd op einde van de economische looptijd (EEL) moet behandeld worden als een nieuwe hypotheek (een herfinanciering).

Een nieuwe hypotheek mag maximaal 50% van de waarde van de woning uit aflossingsvrij en/of onzekere leningdelen bestaan.

Onzekere leningdelen

Onzekere leningdelen kunnen een deel verkapt aflossingsvrij zijn. Bij het berekenen van het percentage

aflossingsvrij moet het bestaande verkapt aflossingsvrij deel worden meegenomen.

Om vast te stellen of er sprake is van een verkapt aflossingsvrij deel is een recente prognose van de verpande polis benodigd met de verwachte uitkering op einddatum. Het deel verkapt aflossingsvrij is het verschil tussen de hoogte van het huidige leningdeel minus de prognose opgebouwde waarde van de verpande polis op einddatum.

Belangrijk

- Voor het berekenen van het % aflossingsvrij en/of onzekere leningdelen moeten alle hypothecaire leningen (box 1 en box 3) die op de woning zijn verstrekt, worden meegenomen.
- Leningen bij derden die niet hypothecair zijn ingeschreven, zoals een familielening of lening bij de BV, mogen buiten beschouwing gelaten worden bij de berekening van het maximum percentage aflossingsvrij en/of onzekere leningdelen.
- Wel moet rekening gehouden worden met de financiële maandlasten conform beleidsregels in het Woonbeleid.

Toelichting

- Het percentage aflossingsvrij en/of onzekere leningdelen mag berekend worden op basis van 100% van de marktwaarde van de woning.
- Onzekere leningdelen zijn leningdelen waarbij aan het einde van de looptijd geen gegarandeerd eindkapitaal is opgebouwd om de lening/leningdelen volledig af te lossen.

Bankgarantie

7.11. Bankgarantie (Eis)

Alleen bij een hypotheekaanvraag voor de aankoop van een woning kan een bankgarantie aangevraagd worden.

De hoogte van de bankgarantie wordt vastgesteld op basis van de koopovereenkomst. Hierbij geldt een maximum van:

- 10% van de koopsom van de woning (bestaande bouw) exclusief roerende zaken; of
- 10% van de koopsom van de grond bij PO nieuwbouw en NPO nieuwbouw.

Een bankgarantie kan worden gesteld als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De identificatie van de aanvrager(s) heeft plaats gevonden; en
- De overeenkomst van geldlening (contragarantie) is door de aanvrager(s) ingevuld en ondertekend; en
- Het bindend aanbod is uitgebracht; en
- De koopovereenkomst is ontvangen en door beide partijen ondertekend; en
- De erfpachtovereenkomst (indien van toepassing) is ontvangen; en
- Er is een bankrekeningnummer aanwezig op naam van de aanvrager(s).

Belangrijk

Een bankgarantie in combinatie met een erfpachtovereenkomst kan alleen worden afgegeven als de erfpacht voldoet aan de voorwaarden in het Woonbeleid.

Overwaarde Hypotheek

7.52. Explain bij Overwaarde Hypotheek: inkomen (Regel)

Bij het verstrekken van de Overwaarde Hypotheek mag de financieringslast hoger zijn dan de toegestane financieringslast.

Dit is uitsluitend toegestaan als de financieringslast van de hypotheek exclusief de Overwaarde Hypotheek lager of gelijk zijn aan de toegestane maandlast. Dat betekent dat de klant ook de maandlasten van de overige leningdelen op zijn inkomen moet kunnen betalen.

Belangrijk

- Het bedrag dat de klant kan lenen als Overwaarde Hypotheek is niet afhankelijk van de hoogte van het inkomen omdat de rente over het Overwaarde Hypotheek deel bij de hypotheekschuld wordt opgeteld.
- Als de Overwaarde Hypotheek een verhoging op een bestaande hypotheek is, mag de bestaande hypotheek ook getoetst worden op werkelijke lasten zonder rekening te houden met de (pre-)senioren beleidsregels in het Woonbeleid. Voorwaarde is wel dat de bestaande hypotheek ongewijzigd wordt voortgezet en er geen nieuwe reguliere leningdelen worden gesloten. Ook blijven de reguliere beleidsregels in het Woonbeleid gelden m.b.t. toetsrente; of
- Als de klant 62 jaar of ouder is en de bestaande hypotheek past niet op de reguliere inkomenstoets mag de hypotheek ook getoetst worden op werkelijke lasten conform de (pre-) senioren beleidsregels in het Woonbeleid.
- Bij mutaties op bestaande leningdelen mag in het Woonbeleid m.b.t. toetsen op werkelijke lasten de Overwaarde Hypotheek buiten beschouwing gelaten worden

Toelichting

Hoeveel er verstrekt mag worden is van meerdere zaken afhankelijk. De uitkomst van de Overwaarde Hypotheek tool is bepalend voor hoeveel er maximaal verstrekt mag worden.

Explain aflossingsvrij

7.10. Explain: op aflossingsvrije en/of onzekere leningdelen (Regel)

Aflossingsvrije en/of onzekere leningdelen die niet wijzigen, mogen gerespecteerd worden als:

- De klant een bestaande hypotheek bij Moneyou heeft; en
- Het bestaande aflossingsvrije deel maximaal 65% van de waarde van de woning is; en
- De klant in de woning blijft wonen.

Onzekere leningdelen

Onzekere leningdelen kunnen een deel verkapt aflossingsvrij zijn. Bij het berekenen van het percentage aflossingsvrij moet het bestaande verkapt aflossingsvrij deel worden meegenomen. Om vast te stellen of er sprake is van een verkapt aflossingsvrij deel is een recente prognose van de verpande polis benodigd met de verwachte uitkering op einddatum. Het deel verkapt aflossingsvrij is het verschil tussen de hoogte van het huidige leningdeel minus de prognose opgebouwde waarde van de verpande polis op einddatum.

Toelichting

In de GHF is opgenomen dat bestaande aflossingsvrije delen gerespecteerd mogen worden bij het verstrekken van een tweede hypotheek. Het aflossingsvrije deel mag in dat geval niet worden verhoogd. Deze regels worden ook toegepast bij omzettingen van hypotheekvormen, gedeeltelijk royement en mutaties voor opbouwproducten, zoals bijvoorbeeld het verlagen van het doelvermogen etc.

Achtergrond

GHF = Gedragscode Hypothecaire Financieringen