

Acceptatiegids Hypotheeken



Versiebeheer

Versie	Datum	Auteur	Toelichting
CO 0.1	19/06/2019	Rogier Hoekema	1 ^e concept
CO 0.2	08/08/2019	Rogier Hoekema	Opm. CRM verwerkt
CO 0.3	14/08/2019	Rogier Hoekema	Opm. VZ/Compliance verwerkt
V 1.0	26/08/2019	Rogier Hoekema	Akkoord CRC (23/8/19) acceptatiegids en expat+ dienstverb. bepaalde tijd H 2.3.5
V 2.0	12/12/2019	Patricia Pasman	Wijzigingen per 1/1/2020 en door CRC geaccordeerde beleidswijzigingen.
V 2.1	19/12/2019	Patricia Pasman	Input Peter verwerkt en nieuwe alimentatieregels toegevoegd

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	8
2	De aanvrager van de hypotheek	9
2.1	Schuldenaar	9
2.2	Ontruimingsverklaring	9
2.3	De aanvrager met buitenlandse nationaliteit	10
2.3.1	Aanvrager uit de EU, EER of Zwitserland	10
2.3.2	Aanvrager met partner uit Nederland, EU, EER of Zwitserland	10
2.3.3	Aanvrager niet uit Nederland, EU, EER of Zwitserland met een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd.....	10
2.3.4	Aanvrager niet uit Nederland, EU, EER of Zwitserland met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd	11
2.3.5	Expats	11
2.3.6	Stroomschema aanvrager(s) met de buitenlandse nationaliteit en expats.....	12
2.3.7	Aanvrager(s) woonachtig in het buitenland	12
2.3.8	Hypotheken met beleggingen voor staatsburgers en inwoners van de VS	13
2.4	Samenlevingsvormen in de familiesfeer	13
2.5	Borgstelling	13
2.6	KYC- (know your customer) en FEC-beleid	13
2.6.1	Klantriscoklassificatie en PEP	14
2.6.2	Klantrelatierisico	15
2.6.3	Customer Due Diligence (CDD)/Klantonderzoek en toegestane identiteitsbewijzen	15
2.6.4	Identificatie en verificatie bij hypotheek	17
2.6.5	Customer Activity Monitoring (CAM)	19
3	Het inkomen van de aanvrager.....	20
3.1	Maximale leencapaciteit op basis van het inkomen.....	20
3.2	Inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd (vast)	20
3.3	Inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd (tijdelijk)	21
3.3.1	Inkomen uit dienstverband met intentieverklaring.....	21
3.3.2	Inkomen uit een dienstverband zonder intentieverklaring	21

3.3.3	Inkomen uitzendkrachten / payroll	21
3.3.4	Perspectiefverklaring	22
3.3.5	Proeftijd	22
3.4	Variabel inkomen: onregelmatigheidstoelage, provisie, overwerk en bonussen	23
3.5	Werkgeversverklaring en salarisstroom	23
3.6	Inkomensbepaling loondienst met UWV-verzekeringsbericht	23
3.7	Inkomen uit meerdere dienstverbanden	23
3.8	Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	24
3.8.1	Uitzondering OND+	24
3.8.2	Beleidsbeoordeling ondernemersinkomen	24
3.9	Inkomen uit sociale uitkeringen	28
3.9.1	WIA	29
3.9.2	WAO en WAZ	29
3.9.3	Wajong	29
3.9.4	Persoonsgebonden budget	30
3.10	Inkomen uit alimentatie	30
3.11	Inkomen uit pensioen	31
3.11.1	Aantonen toekomstig pensioeninkomen	32
3.11.2	Inkomen uit lijfrente (box 1)	32
3.11.3	Inkomen uit saldo lijfrente (box 3)	32
3.12	Afwijkende belastingdruk	33
3.13	Inkomen uit het buitenland / grensarbeiders	34
3.14	Inkomen in andere valuta dan euro	34
3.15	Inkomen uit vermogen	34
3.16	Een te verwachten inkomensstijging	35
3.17	Inkomen uit verhuur	35
4	Financiële verplichtingen van de aanvrager	36
4.1	BKR-kredieten	36
4.2	BKR-kredieten in het buitenland	37
4.3	DUO-schulden / studieleningen	37
4.4	Erfpachtcanon	38
4.5	Financiële verplichtingen van restschulden	38
4.6	Alimentatie als financiële verplichting	38

4.7	Loonbeslag of looncessie	38
4.8	Servicekosten Vereniging van Eigenaren (VvE).....	38
5	De toetsing.....	39
5.1	Annuïtaire toets	39
5.1.1	Onderscheid naar leeftijd en aftrekbaarheid van de rente	39
5.1.2	Verruiming van alleenstaanden met een laag inkomen	39
5.1.3	Verruiming tweeverdieners	39
5.1.4	Vaststellen toetsrente.....	39
5.1.5	Toetsen per leningdeel	40
5.2	Uitzonderingen loan-to-income Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet	41
5.2.1	Oversluiting	42
5.2.2	Energiebesparende voorzieningen	42
5.2.3	Overbruggingssituaties	43
5.2.4	Explains Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet	43
5.2.5	Toetsen op werkelijke lasten	44
6	Het onderpand	46
6.1	Minimale koopsom	46
6.2	Onderpand alleen in Nederland.....	46
6.3	Uitzonderingen loan-to-value Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.....	46
6.4	Nieuwbouw	48
6.5	Vernieuwbouw	48
6.6	De omgevingsvergunning.....	49
6.7	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	49
6.8	Woonboerderijen.....	50
6.9	Woon-/winkel en woon-/bedrijfspanen	50
6.10	Recreatiewoningen	51
6.11	Monumenten	51
6.12	Niet acceptabele onderpanden	51
6.13	Erfpacht.....	51
6.13.1	Verlengen van het erfpachtrecht.....	52
6.13.2	Heruitgifte van het erfpachtrecht.....	53
6.13.3	Recht van erfpacht eindigt.....	54
6.13.4	Appartementsrecht.....	54

6.13.5	Obligatoire overeenkomst	54
6.13.6	Wijziging van erfpacht Amsterdam.....	54
6.14	Particulier erfpacht	54
6.15	Duokoop.....	55
6.16	Recht van opstal.....	55
6.17	Onderpanden met een marktwaarde hoger dan € 1.000.000,-	56
6.18	Appartementsrechten en Vereniging van Eigenaren.....	56
6.19	Funderingsproblematiek.....	57
6.20	Asbest.....	57
6.21	Onderpanden in aardbevingsgebieden.....	57
6.22	Onderhouds- en bouwkundige staat	57
6.23	Koop-/subsidiereregeling/beperkende verkoopvoorwaarden	57
6.24	Koopgarant.....	57
6.25	Groninger akte	60
6.26	Bankgarantie	60
6.27	Eigendomsrecht van de woning.....	61
6.28	ABC- en ABBA-constructie	61
6.29	Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet	62
6.30	Tijdelijke verhuur op basis van een diplomatenclausule	62
6.31	Criminele activiteiten in onze onderpanden	64
7	De waardebepaling van het onderpand	65
7.1	Het gevalideerde taxatierapport.....	65
7.2	De WOZ-beschikking (WOZ-waarde)	66
7.3	Waardebepaling bij nieuwbouw	67
7.4	Waardebepaling bij overbrugging.....	67
8	De hypothecaire lening	68
8.1	Geldigheidsduur	68
8.2	Kosten van uitstel.....	68
8.3	Annuleringskosten	68
8.4	Minimaal leenbedrag en minimaal bedrag per leningdeel.....	68
8.5	Minimale looptijd.....	69
8.6	Verhoging van de lening	69
8.7	Tweede hypotheek	69

8.8	Een aanvullende lening zonder NHG naast een lening met NHG	69
8.9	Het overbruggingskrediet	70
8.10	Overbruggen op verpande polissen en spaarrekeningen	73
8.11	De meeneemregeling.....	73
8.12	De doorgeefregeling	73
8.13	Eigen middelen.....	74
8.14	Bouwdepot bij verbouw.....	75
8.15	Bouwdepot bij nieuwbouw	75
8.16	Rentedepot	76
8.17	Maximaal bedrag aflossingsvrij.....	76
8.18	Maximaal bedrag box 3.....	77
8.19	Digitale handtekening	77
9	Acceptatiecriteria Verhuurhypotheek	78
9.1	De aanvrager van de hypotheek	78
9.2	Huurinkomsten en -lasten in de budgettering.....	78
9.3	Huurlasten als de aanvrager zelf geen eigen woning heeft.....	79
9.4	Het onderpand	79
9.4.1	Maximaal aantal verhuurde woningen	79
9.4.2	Minimale waarde van het onderpand	79
9.5	De waardebepaling van het onderpand	80
9.6	Maximaal financiering t.o.v. de waarde van het onderpand.....	80
9.7	Minimale hypotheekbedrag per woning	80
9.8	Maximale hypotheekbedrag per woning.....	80
9.9	Eigen middelen in de hypotheekconstructie	80
9.10	Omzetten van en naar een Verhuurhypotheek	80
9.11	Meenemen van de Verhuurhypotheek.....	80
10	Hypotheek voor senioren	81
11	Hypotheek voor medici	83
12	De Nieuwbouwhypotheek	84
13	Fraudedetectie	84
14	De bevoegdhedenmatrix	85
14.1	Opbouw van de bevoegdhedenmatrix	86
14.2	Decision sheet	88

14.3	Rebound	89
14.4	Escalatie	89
15	Afwijkingen Nationale-Nederlanden ten opzicht van NHG	90

1 Inleiding

Voor je ligt de Acceptatiegids Hypotheken van Nationale-Nederlanden. Deze acceptatiegids beschrijft het acceptatiebeleid bij het verstrekken van hypotheken door Nationale-Nederlanden Bank en is uitsluitend bestemd voor intern gebruik. Onze adviseurs maken gebruik van de Hypothekenpocket en de site voor adviseurs, adviseur.nn.nl. Consumenten vinden informatie over onze hypotheken op onze corporate site nn.nl, onze brochure “Kies de hypotheek die bij u past” en in de Voorwaarden bij de bindende offerte.

De Acceptatiegids Hypotheken beschrijft niet de criteria voor het (intensief) beheren van onze hypotheken.

De Acceptatiegids Hypotheken vormt de basis voor het acceptatiebeleid zoals dat is vastgelegd in de Kennisbank van Nationale-Nederlanden Bank en de Hypothekenpocket.



2 De aanvrager van de hypotheek

De aanvrager van de hypotheek voldoet aan alle onderstaande voorwaarden:

- het is een natuurlijk persoon;
- de aanvrager is meerderjarig;
- de aanvrager is handelingsbekwaam;
- de aanvrager voldoet aan de voorwaarden van ons FEC-beleid;
- de aanvrager is niet betrokken (geweest) bij criminele activiteiten.

2.1 Schuldenaar

Er kunnen maximaal twee natuurlijke personen schuldenaar zijn bij het verstrekken van de hypotheek. Beide schuldenaren dienen zelf het onderpand te gaan bewonen.

Zowel de aanvrager als de partner dient schuldenaar te worden op de lening. Redenen hiervoor zijn:

- We willen de verhaalsmogelijkheden op onze vordering zo groot mogelijk maken. De aanvrager kan bij aanvang voldoende inkomen hebben, maar zijn/haar baan verliezen of door andere redenen in financiële problemen raken. Een extra schuldenaar biedt extra verhaalsmogelijkheden. Ook al heeft de partner geen inkomen uit arbeid bij de aanvraag, dan kan deze wel over vermogen beschikken of later een baan hebben.
- We willen voorkomen dat we aanvragen ontvangen om de partner niet als schuldenaar mee te nemen op basis van een slechte betalingsmoraliteit en/of andere financiële verplichtingen of schulden van de partner. Voorbeelden hiervan zijn een codering bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) of lasten/schulden als gevolg van een echtscheiding.
- Als de partner wel eigenaar van de woning is maar geen schuldenaar, dient de partner als zogenaamde derde-onderzetter zijn/haar eigendom van de woning onder te zetten. Deze onderzetting leidt tot ongewenste extra administratieve handelingen die niet door het systeem ondersteund worden.

Uitzonderingen:

Op basis van onderstaande voorwaarden is het mogelijk de partner niet als schuldenaar op te nemen:

- De partner is geen eigenaar van de woning (er is geen sprake van huwelijk/ partnerschap o.b.v. gemeenschap van goederen).
- Het inkomen van de partner is niet nodig voor de financiering.
- De partner heeft een goede betalingsmoraliteit (geen coderingen bij het BKR), komt niet voor in het Externe Verwijzings Applicatie (EVA) of Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH) register en uit de aanvraag blijken geen andere financiële verplichtingen of schulden.

2.2 Ontruimingsverklaring

Als we akkoord gaan met het niet opnemen van de partner als schuldenaar, beoordelen we of een ontruimingsverklaring nodig is. Bij deze beoordeling kijken we naar de burgerlijke staat:

- Huwelijk/geregistreerd partnerschap: Een ontruimingsverklaring is niet nodig. Bij een executieveiling verlaat de eigenaar van de woning “met de zijnen” de geveilde woning. Als de partner mede-eigenaar van de woning is, moet de partner op grond van het eigenaarschap de woning ontruimen. Als de partner geen mede-eigenaar van de woning is, behoort deze wel tot “de zijnen” van de eigenaar en is er ook een ontruimingsverplichting.
- Samenwoners: Een ontruimingsverklaring is wel nodig. Bij samenwoners (zonder geregistreerd partnerschap) kan men achteraf stellen dat de partner geen partner was, maar huurder. Een huurder behoort niet tot “de zijnen”.

2.3 De aanvrager met buitenlandse nationaliteit

Voor aanvragers met de buitenlandse nationaliteit geldt soms afwijkend acceptatiebeleid. Aanvragen met een hoofdsom lager dan de NHG-grens, waarbij de aanvrager(s) de buitenlandse nationaliteit heeft/hebben en die voldoen aan het NHG-beleid, dienen te worden verstrekt met NHG.

2.3.1 Aanvrager uit de EU, EER of Zwitserland

Voor aanvragers met een nationaliteit uit andere EU-landen (inclusief Verenigd Koninkrijk), EER-landen (Noorwegen, IJsland of Liechtenstein) of Zwitserland gelden de gebruikelijke verstrekkingmogelijkheden.

2.3.2 Aanvrager met partner uit Nederland, EU, EER of Zwitserland

Als één van de aanvragers de Nederlandse nationaliteit of de nationaliteit van één van de andere EU-landen, EER-landen (Noorwegen, IJsland of Liechtenstein) of Zwitserland bezit, gelden ook de gebruikelijke verstrekkingmogelijkheden. De aanvrager zonder Nederlandse nationaliteit of de nationaliteit van één van de andere EU-landen, EER-landen (Noorwegen, IJsland of Liechtenstein) of Zwitserland, moet tenminste een Nederlandse verblijfsvergunning voor bepaalde tijd hebben.

2.3.3 Aanvrager niet uit Nederland, EU, EER of Zwitserland met een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd

Als de aanvrager(s) niet de Nederlandse nationaliteit heeft/hebben of de nationaliteit van een EU-land, EER-land of Zwitserland en een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd, dan is de maximale verstrekking:

- 75% van de marktwaaarde van de woning, onder de voorwaarde dat:
 - o de aanvrager(s) op het moment van het aanvragen van een financiering woonachtig in Nederland is/zijn;
- hoger dan 75% van de marktwaaarde van de woning (regulier beleid), onder de voorwaarde dat:
 - o de aanvrager(s) vijf jaar of langer woonachtig en werkzaam in Nederland is/zijn, én
 - o de aanvrager(s) een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd (dus geen inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf) heeft/hebben.

2.3.4 Aanvrager niet uit Nederland, EU, EER of Zwitserland met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd

Als de aanvrager(s) niet de Nederlandse nationaliteit heeft/hebben of de nationaliteit van een EU-land, EER-land of Zwitserland en een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd, dan is de maximale verstrekking 75% van de marktwaarde van de woning, onder de voorwaarde dat:

- de aanvrager(s) een gezinsinkomen uit loondienst van minimaal € 70.000,- heeft/hebben, én
- de verblijfstitel voor minimaal 5 jaar is afgegeven.

Het bovenstaande is ook van toepassing voor aanvragers die een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd hebben voor een niet-tijdelijk doel (denk hierbij aan het hebben van een baan in loondienst, gezinshereniging etc.).

In alle overige situaties wordt er bij een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd geen hypotheek verstrekt door Nationale-Nederlanden Bank.

2.3.5 Expats

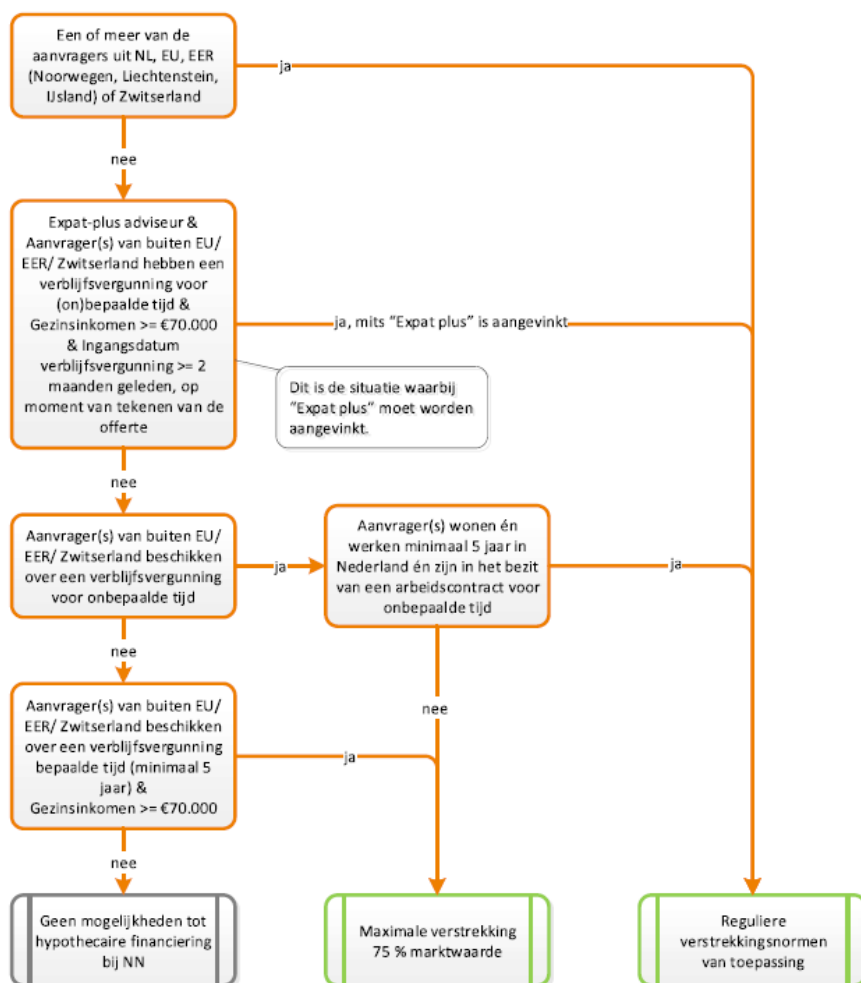
Een geselecteerde groep intermediairs, de zogenoemde expat+-kantoren, heeft ruimere acceptatiecriteria voor aanvragers met de buitenlandse nationaliteit. Deze intermediairs zijn te vinden in de Kennisbank. Voor aanvragers met de buitenlandse nationaliteit gelden bij deze intermediairs onze gebruikelijke verstrekkingnormen als:

- de aanvrager(s) een totaal gezinsinkomen uit (vroegere) arbeid uit loondienst van minimaal € 70.000,- per jaar heeft/hebben, én;
- de aanvrager(s) tenminste 2 maanden is/zijn ingeschreven in Nederland bij het uitbrengen van de bindende offerte, én;
- de aanvrager(s) een verblijfsvergunning voor bepaalde of onbepaalde tijd heeft/hebben, én;
- de aanvrager(s) bij de (op)levering in het onderpand gaan wonen.

Als de aanvrager van een internationale organisatie een tijdelijk dienstverband heeft, dan wordt het inkomen uit dit dienstverband volledig meegeteld. In dit geval hoeft er niet gerekend te worden met het gemiddelde inkomen van de afgelopen drie jaar. Voorwaarde is dat de aanvraag gedaan wordt via een van de expat+-kantoren en dat de internationale organisatie op de limitatieve lijst van de Rijksoverheid staat: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/internationale-organisaties-in-nederland/lijst-van-internationale-organisaties-in-nederland>

2.3.6 Stroomschema aanvrager(s) met de buitenlandse nationaliteit en expats

Voor situaties met aanvragers met de buitenlandse nationaliteit en expats geldt onderstaand stroomschema.



2.3.7 Aanvrager(s) woonachtig in het buitenland

Als de aanvragers ten tijde van de aanvraag in het buitenland woonachtig zijn, dan geldt:

- dat de aanvragers bij de (op)levering in het onderpand gaan wonen, en
- dat we extra attent zijn op de reden om zich in Nederland te vestigen voor aanvragers die (beiden) niet de Nederlandse nationaliteit hebben of uit EU, EER of Zwitserland komen. Aanvragen waarbij (een van) de aanvrager(s) woonachtig is in een hoog-riicoland zie hiervoor de Country Territory Risk List op de Kennisbank) worden voorgelegd aan de MLRO (Compliance).

We accepteren geen verhogingen voor aanvragers die in het buitenland wonen. Hiermee wordt voorkomen dat lokale wet- en regelgeving ten aanzien van het aanbieden van hypothecair krediet wordt overtreden en dat we daarvoor worden beboet door de lokale toezichthouder.

2.3.8 Hypotheken met beleggingen voor staatsburgers en inwoners van de VS

Nationale-Nederlanden verzorgt geen beleggingsactiviteiten voor personen met een adres in de Verenigde Staten en voor personen met de Amerikaanse nationaliteit (ook met een adres buiten de Verenigde Staten). Onder beleggingsactiviteiten vallen bijvoorbeeld het aanbieden van effecten en/of effecten gerelateerde producten, zoals het aanbieden van onze Fondsen Hypotheek en een beleggingsverzekering. Dit bieden we deze klanten niet aan omdat onze beleggingsactiviteiten niet geregistreerd staan onder de U.S. Securities wetgeving. De kosten van het inrichten van procedures en systemen om wel onder die wetgeving te vallen zijn te hoog om het bedrijfseconomisch verantwoord te laten zijn.

2.4 Samenlevingsvormen in de familiesfeer

Aanvragen van een lening waarin sprake is van samenlevingsvormen in de familiesfeer (bijvoorbeeld broer – broer, moeder– zoon) zijn toegestaan., waarbij we maximaal twee natuurlijke personen als schuldenaar accepteren.

2.5 Borgstelling

Nationale-Nederlanden Bank accepteert alleen borgtocht door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen met NHG. Natuurlijke en/of andere rechtspersonen kunnen niet borg staan.

2.6 KYC- (know your customer) en FEC-beleid

NN Bank loopt het risico dat klanten en derden producten en diensten proberen te misbruiken voor illegale doeleinden, zoals voor witwassen, de financiering van terrorisme, corruptie of het omzeilen van sanctiemaatregelen tegen landen en individuen. Dergelijke illegale activiteiten worden samengevat onder de noemer 'financieel-economische criminaliteit' (FEC).

Als NN Bank (in)direct bij FEC betrokken wordt, kan NN Bank reputatie- en financiële schade lijden. Als dochter van een beursgenoteerde onderneming en een direct onder toezicht staande instelling kan die schade fors zijn.

Uitgangspunt voor de beoordeling van het beroep van de aanvrager van een hypotheek is de Algemene Gedragscode die binnen NN Group wordt gehanteerd. Hierin is van belang dat NN geen zaken doet met personen of bedrijven die zich bezig houden met activiteiten die verboden zijn of als maatschappelijk niet aanvaardbaar worden aangemerkt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan beroepen in de seksbranche, activiteiten die verband houden met de handel in verdovende middelen of betrokkenheid bij illegale gokhuizen. Je verricht geen financiële diensten voor een relatie als ook maar het minste vermoeden bestaat dat de daarbij betrokken gelden of geldswaarden door misdrijf zijn verkregen. Dit geldt ook voor diensten die tot doel hebben gelden aan controle door de fiscus te onttrekken.

Bij twijfel over de betrouwbaarheid van een beroep/werkgever raadpleeg je je teammanager. Is er sprake van het bovenstaande dan dient het aangaan van een relatie te worden geweigerd of een bestaande relatie te worden beëindigd. Ook in dit geval bespreek je het met je teammanager.

In het FEC-beleid is de voor NN Bank relevante FEC wet- en regelgeving verwerkt. Het betreft hier onder andere de 4e EU Antiwitwasrichtlijn (4th AML), Wet ter voorkoming van witwassen en financiering terrorisme (Wwft), de Sanctiewet (SW) en onderliggende besluiten en guidance van toezichthouders, zoals de Leidraad Wwft en SW van DNB.

In het FEC beleid bepalen wij dat aanvragen waarbij (één van) de aanvrager(s) de nationaliteit heeft van Cuba, Iran, Noord Korea, Soedan of Syrië en niet ook de Nederlandse nationaliteit, moeten worden voorgelegd aan de afdeling Interne Controle. Deze aanvragers worden bij die afdeling als verhoogd risico klant geregistreerd. Indien (een van) de aanvrager(s) uit genoemde landen slechts een verblijfstitel voor bepaalde tijd heeft, accepteert NN de hypotheekaanvraag niet.

In het vervolg van dit hoofdstuk tref je informatie aan over de FEC-risico's, klantonderzoek (CDD) de monitoring van onze klanten en de maatregelen die in de praktijk aanwezig zijn met betrekking tot dit onderwerp.

2.6.1 Klantriscoklassificatie en PEP

Op klantniveau wordt er per klant een (klantrelatie-)risicoclassificatie vastgesteld. Deze wordt aangepast als een onderliggend risiconiveau wijzigt. Het klantrelatierisico is opgebouwd uit drie subrisico's: product, distributiekanaal en klant, die met elkaar tot een klantrelatierisico leiden.

Productrisico: In de omschrijving van het productrisico is opgenomen welk risico er is dat het product, gezien die kenmerken die het heeft, wordt gebruikt voor het witwassen van gelden of de financiering van terrorisme. Daarvoor relevante kenmerken zijn bijvoorbeeld: de mogelijkheid om betalingen van- of naar het buitenland te (laten) doen, mogelijkheid om geld van- of naar derde partijen te (laten) overboeken, de mogelijkheid om geld buiten zicht van bevoegde instanties te houden (wel/geen renseignering) en de snelheid waarmee – en de kosten waartegen – geld weer ter beschikking van klanten of derden kan komen te staan.

Distributiekanaalrisico: Bij de bepaling van het klantrelatierisico moet rekening gehouden worden met de eigenschappen van het distributiekanaal waarin het product wordt afgesloten. Een directe online omgeving kent andere FEC risico's dan distributie via het intermediair.

Het klantrisiko wordt bepaald door een aantal eigenschappen van de klant, waarbij er vier factoren zijn geïdentificeerd die het klantrelatierisico verhogen of zelf onacceptabel maken:

- a) PEP status
- b) Sanctie status
- c) Woonland/verblijfplaats:
 - o Bij aanvraag
 - o Na acceptatie (verhuizing)
 - o Postadres/correspondentieadres (woonadres onbekend)
- d) Overige negatieve informatie

PEP-status: Als een klant een 'Politically Exposed Person (ook wel politiek prominent persoon genoemd)' is zoals gedefinieerd in de wet en/of onderliggende regelgeving, geldt de klant (klantrelatierisico) als 'verhoogd risico'. Als PEP geldt in die definitie ook rechtstreekse familie en

andere, in regelgeving (AMvB) aangewezen categorieën van gerelateerde personen van degene die een 'PEP functie' bekleedt. Alle klanten worden voor acceptatie en periodiek vergeleken met PEP lijsten d.m.v. de Fircosoft screening. De MLRO (Compliance) bepaalt uiteindelijk of er wel of geen sprake is van een PEP-status.

Sanctiestatus: Als een klant valt onder een voor NN Bank relevante sanctieregeling, dan geldt de klant als een 'onacceptabel risico'. Voorbeelden van relevante sanctieregelingen zijn de Nederlandse sanctielijst, waarop van terrorisme verdachte personen zijn opgenomen, maar ook de Amerikaanse OFAC lijsten. Alle klanten worden voor acceptatie en periodiek vergeleken met sanctielijsten d.m.v. de Fircosoft screening (zgn. TER lijsten).

Woonland: Er is een groep van landen die conform de NN Group risicoclassificatie een 'onacceptabel' dan wel verhoogd risico is toegekend. Een klant geldt als 'verhoogd risico' als hij in een hoog risico land woont, een correspondentieadres heeft, of een bankrekening aanhoudt en daarvandaan betalingen aan NN verricht. Het woonland leidt automatisch tot een verhoogd risico als gevolg van de controle die aan SAP BP is gekoppeld m.b.t. hoog risico landen.

Overige negatieve informatie: Overige negatieve informatie is informatie over de klant waar NN mee bekend raakt en die aanleiding kan zijn te vermoeden dat de klant bij witwassen, financiering van terrorisme of andere illegale activiteiten betrokken is of kan worden. Dergelijke informatie kan bijvoorbeeld naar boven komen als gevolg van Customer Activity Monitoring (CAM), als onderdeel van een onderzoek naar een ongebruikelijke transactie, onderzoek door Fraude & Veiligheidszaken of door negatieve publiciteit (bijv. doordat klant in media nadrukkelijk in verband met witwassen wordt gebracht).

2.6.2 Klantrelatierisico

Het totaal van Product-, Klant- en Distributiekanaalrisico bepaalt op klantniveau het totale FEC-risico. Doordat het product- en distributiekanaalrisico binnen NN Bank een laag of gemiddeld risico kennen, zal het klantrelatierisico in de praktijk het meest beïnvloed worden door het Klantrisiko, omdat daarin de enige variabelen zijn opgenomen die het risico kunnen verhogen. Binnen NN Bank kent daarvoor vier classificaties:

- Laag
- Gemiddeld
- Hoog
- Onacceptabel

De risicoclassificatie bepaalt de te nemen CDD (Review) en CAM maatregelen. Deze kunnen per product verschillen, afhankelijk van de producteigenschappen en de geïdentificeerde FEC-risico's van het product. De risicoclassificatie is op klantniveau vastgelegd. Bij NN Bank gebeurt dit momenteel in SAP BP.

2.6.3 Customer Due Diligence (CDD)/Klantonderzoek en toegestane identiteitsbewijzen

De Engelse term Customer Due Diligence is te vertalen als Klantonderzoek. Om in staat te zijn klanten te identificeren en het FEC-risico dat verbonden is aan de klant juist in te kunnen schatten, voert NN Bank een onderzoek – Customer Due Diligence (CDD) – uit naar elke klant. Dit

klantonderzoek vindt plaats als onderdeel van de klantacceptatie (onboarding) op het moment dat de klant een product van NN Bank aanvraagt. NN Bank legt de gegevens vast van natuurlijke personen, gemachtigden en zakelijke klanten.

Welke gegevens leggen we vast

Voor natuurlijke personen en gemachtigden worden de volgende gegevens vastgelegd:

- I. Geslachtsnaam (achternaam, niet de naam van de partner)
- II. Officiële voornamen (doopnamen) en/of initialen (als voornamen (nog) niet bekend zijn)
- III. Geboortedatum
- IV. Woonadres
- V. Woonplaats
- VI. Voor gemachtigden: gegevens waaruit blijkt dat de persoon rechtsgeldig gemachtigd is

Van zakelijke klanten (alle klanten die niet als natuurlijk persoon optreden, maar (mede) in de uitoefening van beroep of bedrijf) worden -indien van toepassing- de volgende gegevens vastgelegd:

- I. Rechtsvorm
- II. Statutaire vestigingsplaats
- III. Vestigingsadres (inclusief huisnummer, postcode)
- IV. Vestigingsplaats
- V. Handelsregisternummer
- VI. UBO's*
- VII. Wettelijke vertegenwoordigers/gemachtigden

* Van Ultimate Beneficial Owners (UBO's) worden, naast een overzicht hoe de eigendomsstructuur van de zakelijke relatie eruit ziet, de volgende gegevens vastgelegd:

- I. Geslachtsnaam (niet de naam van de partner)
- II. Officiële voornamen (doopnamen) en/of initialen (als voornamen nog niet bekend zijn)
- III. Geboortedatum
- IV. Woonadres
- V. Woonplaats

Toegestane identiteitsbewijzen

NN Bank staat bij acceptatie de volgende documenten toe:

- a) Paspoort
- b) Identiteitskaart van een EU-lidstaat (voor zover deze voldoet aan Europese normen)
- c) Vreemdelingendocumentatie (voor zover er geen ID-bewijs voorhanden is, en klant verder voldoet aan de acceptatienormen van het product).

Bij een lager FEC- en frauderisico kan na overleg met de relevante risicofuncties (in ieder geval: Compliance, Fraude & Veiligheidszaken, ORM) bepaald worden dat de identificatie gebeurt aan de hand van:

- d) Nederlands rijbewijs (geen rijbewijs van andere EU-lidstaten)

- Als de klant aan de hand van een ID document wordt geïdentificeerd geldt daarnaast dat de echtheid van het ID moet worden geverifieerd en de nodige controles moeten worden uitgevoerd om na te gaan of het document als vermist en/of gestolen staat geregistreerd (VIS-toets).
- In geval van EU-ID kaarten het document moet zijn uitgegeven nadat betreffende lidstaat lid werd van de EU, (behoudens uitzonderingen) de geldigheidsduur op het document is vermeld en de gegevensvelden (ook) in het Engels zijn weergegeven.

Bij hoog risicoklanten wordt er per product bekeken welke aanvullende maatregelen er bij aanvraag van een (nieuw) product genomen moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat er (uitgebreider) navraag wordt gedaan naar de herkomst van het vermogen van de klant.

Verificatie van de identiteit

Om er zeker van te zijn dat de klant is wie hij zegt te zijn, moet de identiteit van de klant worden gecontroleerd (geverifieerd). Dit gebeurt door diverse controles uit te voeren op de door de klant opgegeven informatie. De wet kent drie verificatiemethodes:

- In persoon: originele, door de klant overhandigde identiteitsbewijs controleren
- Aanvullende stukken, zoals salarisstrook, energierekening en rekeningafschrift gebruiken
- Afgeleide verificatie: tenaamstelling betaalrekening waarvan de klant de eerste betaling doet en die op zijn eigen naam dient te staan.

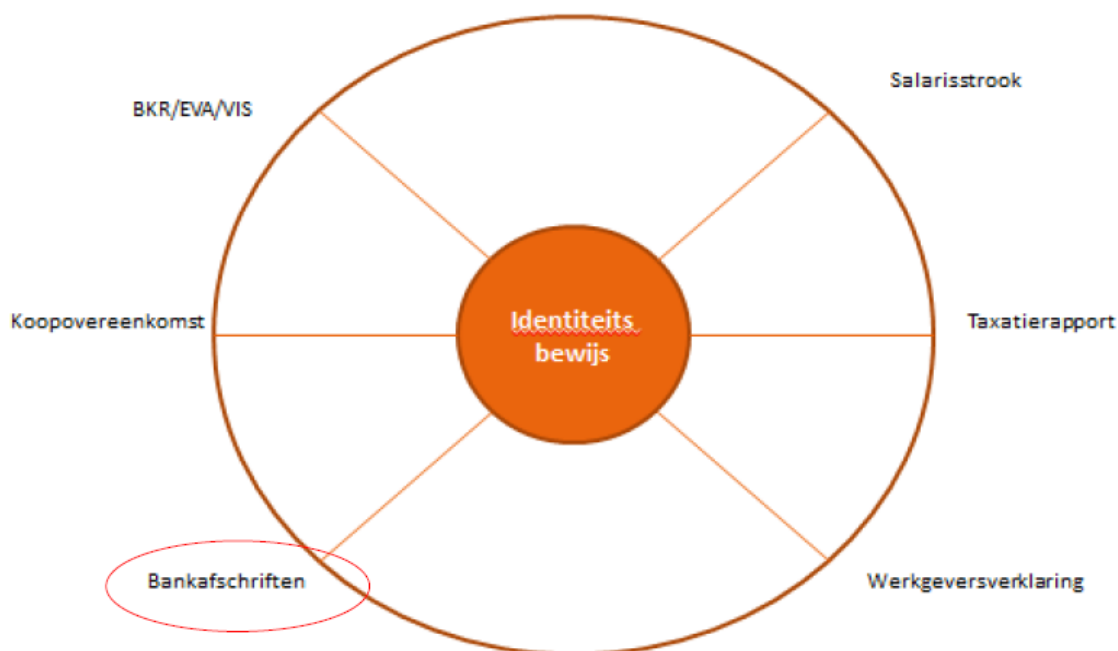
Bij alle drie de methodes kunnen aanvullende controles nodig zijn om de echtheid van de verstrekte bewijzen te controleren. Zo zal bij een identiteitsbewijs vaak een VIS-controle worden gedaan om te controleren of een document als gestolen en/of vermist is geregistreerd. Voor Hypotheken vindt de verificatie van de identiteit plaats in persoon.

2.6.4 Identificatie en verificatie bij hypotheek

Volgens de wet (Wwft) zijn wij verplicht om voor het afsluiten van een hypothecaire dan wel onderhandse lening de identiteit van de aanvrager(s) vast te stellen. Om de identiteit vast te stellen vragen wij een kopie van geldig identiteitsbewijs op in het rentevoorstel.

De adviseur is verplicht de echtheid van het identiteitsbewijs te controleren. Bij het insturen moet de kopie zijn voorzien van de handtekening van de adviseur en een tekst waaruit blijkt dat hij het originele exemplaar heeft gezien. Dit wordt verificatie van de identiteit genoemd. Bij de verificatie is het vermelden van een datum geen vereiste. Op de Kennisbank staan enkele voorbeelden van goedgekeurde manieren van waarmerken. De tekst is vormvrij. Er hoeft geen stempel gezet te worden om te waarmerken. Uit de tekst moet blijken dat de adviseur het origineel gezien heeft.

Als er sprake is van uitsluitend bemiddeling door het intermediair, zonder advies, dan vindt de verificatie van de identiteit plaats door Nationale-Nederlanden zelf. Zolang deze verificatie nog niet automatisch plaatsvindt, wordt er een cross-check uitgevoerd op diverse documenten door Nationale-Nederlanden Bank zelf om de identiteit vast te stellen. Zie hiervoor onderstaand overzicht.



Operations controleert of de tenaamstelling, adresgegevens, geboortedata en BSN nummer overeenkomen met de gegevens die het intermediair in de aanvraag heeft ingevoerd.

Als de klant de lening verhoogt (onderhands of hypotheclair) moet ook een identiteitsbewijs worden opgevraagd. Bij aanvragers met een niet-Nederlandse nationaliteit is het daarnaast ook belangrijk om de status van de eventuele verblijfsvergunning te controleren.

Bij verstrekking van een lening accepteren wij niet alle in Nederland geldende identiteitsbewijzen, maar alleen een goed leesbare kopie van:

- een geldig paspoort of van een geldige Europese identiteitskaart voor aanvragers die de Nederlandse nationaliteit hebben of de nationaliteit hebben van een van de lidstaten van de Europese Unie (EU) of van een land dat een Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (EER) bezit; EU/EER-landen en aangewezen landen
- een geldig paspoort alsmede van de verblijfstitel (voorheen verblijfsvergunning) voor onbepaalde tijd voor aanvragers met een buitenlandse nationaliteit anders dan hiervoor genoemd.

Waarom alleen paspoort of Europese identiteitskaart?

Aan de hand van deze identiteitsbewijzen kunnen wij naast de identiteit van de aanvrager(s) ook de nationaliteit vaststellen. Dit laatste kan niet aan de hand van het rijbewijs. Daarop is de nationaliteit niet vermeld.

Geboortedatum in identiteitsbewijs

In sommige landen gebeurt de registratie van geboortes niet zoals in Nederland. Dat leidt er soms toe dat de geboortedatum niet exact is vast te stellen. In het identiteitsbewijs vind je dat terug,

doordat alleen het geboortjaar is ingevuld en dag en maand zijn vervangen door: "xx xx". Deze identiteitsbewijzen zijn geaccepteerd in Nederland en dus ook voor ons geen reden de aanvraag af te wijzen.

Reeds klant bij Nationale-Nederlanden Bank

Als al een kopie van een geldig identiteitsbewijs bij ons aanwezig is, hoeft dat bij een verhoging (onderhands of hypotheckair) niet opnieuw te worden opgevraagd. Opnieuw controleren -anders dan op de geldigheid van het identiteitsbewijs- van de al aanwezige kopie is uiteraard ook niet nodig. Check wel, als de aanvrager op een verblijfstitel in Nederland is, de status van die verblijfstitel.

2.6.5 Customer Activity Monitoring (CAM)

Customer Activity Monitoring is het monitoren van transacties van onze klanten die FEC-gerelateerd zijn en kunnen leiden tot illegale doeleinden, zoals witwassen, de financiering van terrorisme, corruptie of het omzeilen van sanctiemaatregelen tegen landen en individuen. Per product zijn passende maatregelen ingericht om geïdentificeerde (rest)risico's te mitigeren. Bij het inrichten van de maatregelen wordt rekening gehouden met:

- Kenmerken van het product en daarbij behorende FEC-productrisico
- Klantrelatierisico



3 Het inkomen van de aanvrager

Bij het verstrekken van een hypotheek houden we rekening met het toetsinkomen van de aanvrager(s). Bij het vaststellen van het toetsinkomen houden we rekening met de huidige vaste en bestendige inkomsten van de consument.

Als de aanvrager(s) geen vaste inkomsten heeft/hebben, houden we rekening met de gemiddelde inkomsten van de aanvrager(s) over de laatste drie kalenderjaren, voorafgaand aan het jaar waarin het toetsinkomen wordt vastgesteld.

3.1 Maximale leencapaciteit op basis van het inkomen

Wij hanteren de financieringslastpercentages zoals vastgesteld in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). Deze financieringslastpercentages zijn afhankelijk van leeftijd, inkomen, toetsrente en aftrekbaarheid. Het financieringslastpercentage geeft het percentage van het inkomen aan dat mag worden besteed aan financieringslasten.

Bij tweeverdieners wordt het financieringslastpercentage gebaseerd op het hoogste inkomen vermeerderd met 80% van het laagste inkomen.

Voor alleenstaanden met een inkomen tussen € 21.500 en € 31.000,- is het mogelijk het financieringslastpercentage te verhogen met 3%-punt. Het verhoogde financieringslastpercentage mag echter niet hoger zijn dan het financieringslastpercentage dat hoort bij een inkomen van € 31.000,-. Wij houden standaard rekening met deze mogelijkheid.

3.2 Inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd (vast)

Als de aanvrager een dienstverband heeft voor onbepaalde tijd (vast dienstverband), bestaat de som van het inkomen uit:

- 12 x bruto maandsalaris
- vakantietoeslag
- onvoorwaardelijke 13e maand
- gemiddelde provisie en/of overwerk over de laatste 12 maanden bij dezelfde werkgever. Zie ook hoofdstuk 3.4.
- onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering- of onvoorwaardelijke winstuitkering
- overige inkomensbestanddelen die vast en bestendig zijn. Voorbeelden van overige inkomensbestanddelen zijn keuzebudget, flexbudget en cafetaria-systeem. Op de werkgeversverklaring moeten deze inkomensbestanddelen opgenomen zijn als vast en bestendig. Zie ook hoofdstuk 3.4.
- bonusuitkering (alleen voor aanvragen zonder NHG). Voor aanvragen zonder NHG wordt de gemiddelde bonusuitkering over de laatste 12 maanden als variabel inkomen aangemerkt. Bij de beoordeling houden we vervolgens rekening met 50% van dit variabele inkomen. Zie ook hoofdstuk 3.4.
- Vergoeding voor een levensloopregeling

We houden geen rekening met deeltijd-WW.

3.3 Inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd (tijdelijk)

Bij inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd, maken we onderscheid naar:

- Inkomen uit tijdelijk dienstverband met intentieverklaring
- Inkomen uit dienstverband zonder intentieverklaring
- Inkomen op basis van een Perspectiefverklaring

3.3.1 Inkomen uit dienstverband met intentieverklaring

Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, waarbij de proeftijd is verstreken, wordt volledig meegenomen als de volgende verklaring van de werkgever wordt overgelegd:

“Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.”

Het is gebruikelijk dat deze verklaring opgenomen wordt op de werkgeversverklaring.

3.3.2 Inkomen uit een dienstverband zonder intentieverklaring

Het inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring wordt bepaald door het gemiddelde inkomen te nemen van de afgelopen 3 jaar, met als maximum:

- het inkomen in het laatste jaar, of;
- het inkomen op de werkgeversverklaring als dat lager is.

Dit gemiddelde inkomen wordt voor 100% meegenomen in de beoordeling.

Urencontract/0-Urencontract

Als er sprake is van een urencontract (bijvoorbeeld een min-maxcontract of 0-urencontract), dan wordt het inkomen bepaald op basis van een flexibele arbeidsrelatie. Dit betekent dat er wordt uitgegaan van het gemiddelde van de afgelopen 3 kalenderjaren met een maximum van het laatste jaar of het inkomen van de werkgeversverklaring, als dat lager is. Urencontracten zijn gebruikelijk in specifieke branches, zoals horeca en fysiotherapie. Meer informatie hierover is te vinden op de site van de Rijksoverheid.

Aantonen jaarinkomen

Aan de hand van de jaaropgaven van de laatste drie kalenderjaren van zowel de arbeidsrelatie(s) als de loonvervangende uitkering(en), wordt het gemiddelde inkomen berekend tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Loonvervangende uitkering is bijvoorbeeld een tijdelijke WW-uitkering. Hierin volgen we de NHG normen en voorwaarden (zie norm 6.3). IB aangiften ter vervanging van de jaaropgaven zijn onder NHG, en dus ook bij NN, niet acceptabel. Het is wel mogelijk de laatste salarisstroom of een inkomensverklaring (voorheen IB60; te verkrijgen bij de belastingdienst) als vervanging aan te bieden.

3.3.3 Inkomen uitzendkrachten / payroll

Payrollcontracten worden in de beoordeling gelijkgesteld met uitzendcontracten.

Het is niet nodig om ondernemingen in de uitzendbranche of ondernemingen die in de doelomschrijving bij de KvK hebben staan dat ze personeel uitlenen, standaard te controleren op de betrouwbaarheid van de onderneming. Bij een vermoeden van fraude bij de hypotheekaanvraag door eigenaren en medewerkers van uitzendbureaus, kun je de betrouwbaarheid van het

uitzendbureau controleren bij de Stichting Normering Arbeid (SNA), de Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU) of de Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU). Uitzendbureaus die bij de SNA, ABU of NBBU zijn aangemeld, voldoen aan een aantal belangrijke verplichtingen uit arbeid.

Of een uitzendbureau is geregistreerd bij de SNA is terug te vinden op de site Normering Arbeid:

<https://www.normeringarbeid.nl/>

Of een uitzendbureau is geregistreerd bij de ABU is terug te vinden op de site van de ABU:

<https://www.abu.nl/over-abu/ledenregister/>

Of een uitzendbureau is geregistreerd bij de NBBU is terug te vinden op de site van de NBBU:

<https://www.nbbu.nl/onze-leden/>

3.3.4 Perspectiefverklaring

Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie kan ook worden aangetoond door middel van een Perspectiefverklaring. Dit geldt zowel voor aanvragen met als zonder NHG. Met een Perspectiefverklaring is het niet meer nodig om het inkomen van uitzendkrachten/ flexwerkers te baseren op de laatste drie jaar, maar wordt het inkomen gebaseerd op het inkomen van de werkgeversverklaring. De Perspectiefverklaring is geen vervanging van de werkgeversverklaring. De voorbehouden die we opvragen zijn de Perspectiefverklaring, de werkgeversverklaring en salarisstroom.

De Perspectiefverklaring en de daarbij behorende werkgeversverklaring:

- zijn op de datum bindend aanbod van de lening niet ouder dan 6 maanden; en
- zijn afgegeven door een uitzendbureau dat ten tijde van de afgifte van de Perspectiefverklaring is aangesloten bij de Stichting Perspectiefverklaring.

De aangesloten geldverstrekkers en uitzendbureaus staan vermeld op: www.perspectiefverklaring.nl

3.3.5 Proeftijd

Bij aanvragen zonder NHG kan tijdens de proeftijd:

- een offerte worden uitgebracht;
- de hypotheekakte passeren.

Het inkomen wordt in dit geval vastgesteld aan de hand van het inkomen van de laatste drie kalenderjaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste jaar of het inkomen op de werkgeversverklaring als dat lager is. Hiermee wordt aangetoond dat sprake is van bestendigheid en continuïteit van het inkomen.

Aanvragen zonder NHG die passeren na de proeftijd

Als de passeerdatum nog niet bekend is of als duidelijk is dat de aanvragers de hypotheekakte wensen te laten passeren na de proeftijd, kan het inkomen worden vastgesteld op basis van het inkomen op de werkgeversverklaring. De hypotheekakte moet in dit geval passeren na afloop van de proeftijd en onder de voorwaarde dat het dienstverband gecontinueerd is. Dit moet worden bevestigd door de werkgever.

3.4 Variabel inkomen: onregelmatigheidstoeslag, provisie, overwerk en bonussen

Onregelmatigheidstoeslag, provisie, overwerk en bonussen nemen we mee als ze structureel worden verdiend. Heeft men toevallig een keer overgewerkt, maar de rest van de maanden in dat jaar niet, dan beschouwen we dit niet als structureel en nemen we het niet mee.

3.5 Werkgeversverklaring en salarisstroom

De aanvrager overlegt zowel een originele werkgeversverklaring als een recente originele loonstrook. Als er sprake is van provisie, bonusuitkering of overwerk ontvangen wij eveneens een opgave van de werkgever waaruit het gemiddelde blijkt over de afgelopen 12 maanden. Deze gegevens staan in de werkgeversverklaring. We vragen geen apart document op.

De werkgeversverklaring en de salarisstroom zijn niet ouder dan 3 maanden, gerekend vanaf de datum waarop we de bindende offerte uitbrengen.

3.6 Inkomensbepaling loondienst met UWV-verzekeringsbericht

De Inkomensbepaling Loondienst is -naast de werkgeversverklaring- een methode voor het vaststellen van het inkomen van aanvragers met een inkomen uit een arbeidsovereenkomst. Gegevens uit het UWV verzekeringsbericht van de aanvrager vormen daarbij de gegevensbron. Door hier zorgvuldig ontwikkelde beleids- en rekenregels op toe te passen bereken je het maximale inkomen dat kan worden gebruikt voor de berekening van het toetsinkomen: de Inkomensbepaling Loondienst.

Meer informatie over de werkwijze van de Inkomensbepaling Loondienst is te vinden op de site van NHG: <https://www.nhg.nl/Professional/Advies-en-verstrekking/Inkomensbepaling-Loondienst/Zo-werkt-het>

Meer informatie over de rekenregels van de Inkomensbepaling Loondienst is te vinden op de site van NHG: <https://www.nhg.nl/Professional/Advies-en-verstrekking/Inkomensbepaling-Loondienst/Rekenregels>

Het UWV-verzekeringsbericht mag net als de werkgeversverklaring en de salarisstroom niet ouder zijn dan 3 maanden, gerekend vanaf de datum waarop de bindende offerte wordt uitgebracht. Voor het UWV-verzekeringsbericht is de datum die op het verzekeringsbericht staat relevant voor deze beoordeling.

Bij de Inkomensbepaling Loondienst wordt ook een recente originele loonstrook opgevraagd.

3.7 Inkomen uit meerdere dienstverbanden

Bij aanvragers die beschikken over meerdere dienstverbanden of -in sommige situaties- een dienstverband van meer dan 40 uur is het aantal uren voor inkomen uit loondienst gemaximeerd op 48 uur per week. Dit maximaal aantal uren sluit aan bij de maximale werkweek (gemiddelde over 16 weken) die volgens de Arbeidstijdenwet is toegestaan.

Bij meerdere dienstverbanden is er een verhoogd risico op een gefingeerd 2e dienstverband, veelal in familiale kring. Daarom moet elk 2e dienstverband dat op de aanvraagdatum van de lening korter loopt dan 6 maanden, worden voorgelegd aan de afdeling Veiligheidszaken.

3.8 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Het toetsinkomen bij werkzaamheden uit zelfstandig beroep of bedrijf wordt vastgesteld op basis van een inkomensverklaring. Deze verklaring wordt door een onafhankelijke partij vastgesteld. Uitgangspunt is dat de ondernemer minimaal drie jaar zelfstandig is. Het inkomen uit eigen onderneming is het gemiddelde inkomen van de afgelopen drie jaren, maar maximaal het inkomen van het laatste jaar. Daarnaast bevat de inkomensverklaring aanvullende informatie over de toekomstbestendigheid van het inkomen.

De inkomensverklaring wordt zowel bij hypotheekaanvragen met NHG als zonder NHG gebruikt en kan worden opgevraagd bij vier onafhankelijke partijen. Afhankelijk van de situatie wordt door de rekenexperts gevraagd een aantal documenten aan te leveren, waaronder jaarverslagen en IB-aangiftes. Financiële wijzigingen binnen de onderneming die (nog) niet uit de jaarrapporten blijken of die in de nabije toekomst plaatsvinden, dienen door het intermediair en/of de klant te worden gemeld aan de rekenexperts. De inkomensverklaring is niet ouder dan zes maanden, gerekend vanaf de datum waarop we de bindende offerte uitbrengen

Ook bij startende ondernemers kan er een hypotheek aangevraagd worden. De ondernemer moet wel minimaal een jaar werkzaam zijn. Voor de aanvraag dient een inkomensverklaring, waaruit het toetsinkomen blijkt, aangeleverd te worden.

3.8.1 Uitzondering OND+

Voor een kleine groep adviseurs maken wij een uitzondering. Deze adviseurs leveren voor aanvragen zonder NHG geen inkomensverklaring aan, maar stellen zelf het inkomen vast op basis van stukken die de ondernemer aanlevert. Wij controleren het toetsinkomen op basis van de stukken die de ondernemer aanlevert.

3.8.2 Beleid beoordeling ondernemersinkomen

Voor de beoordeling van het toetsinkomen van ondernemers geldt onderstaand beleid. Doel van dit beleid is om het inkomen van de ondernemer vast te stellen, waarbij we rekening houden met een buffer om (financiële) tegenslagen op te vangen. Deze buffer wordt vastgesteld aan de hand van solvabiliteit, liquiditeit, privévermogen en benodigde inkomen in relatie tot bedrijfsresultaten.

Documenten	Het inkomen wordt vastgesteld aan de hand van de cijfers over de voorgaande drie kalenderjaren. De “cijfers” bestaan minimaal uit: - Balans en resultatenrekening met toelichtingen; De definitieve jaarcijfers van het afgelopen boekjaar zijn verplicht vanaf 1 april van het lopende boekjaar. Vanaf 1 juli van het lopende boekjaar is het verplicht tussentijdse cijfers aan te leveren (controle ten opzichte van de aangiften omzetbelasting). - Als tussentijds resultaat is lager dan het gemiddelde inkomen over de laatste 3 boekjaren, dan aanpassing inkomen naar beneden;
------------	---

	- o Als tussentijds resultaat hoger is dan het gemiddelde inkomen over de laatste 3 boekjaren, wordt NIET naar boven gecorrigeerd. - o Het feitelijk behaalde tussentijdse resultaat mag in de plaats worden gesteld van het oudste boekjaar. Extrapolatie is NIET toegestaan. In dit geval mag het toetsinkomen niet hoger zijn dan het inkomen in het laatste volledige jaar. • Het komt voor dat een DGA een holding of beheermaatschappij bezit en deze maatschappij voor 100% de aandelen van een of meerdere werkmaatschappijen in haar bezit heeft. In die gevallen dienen wij een organogram te ontvangen met percentage deelnemingen en moeten de jaarcijfers van alle maatschappijen worden geanalyseerd. Veelal vormen deze maatschappijen een fiscale eenheid zodat volstaan kan worden met het analyseren van de geconsolideerde jaarcijfers; • Belastingaangiften/-aanslagen; • Salarisstroom (DGA); • (Concept) cijfers van het lopend boekjaar; en de prognose voor de rest van het jaar en het komende jaar Het is mogelijk om een uitzondering te maken op het wel of niet opvragen van prognoses voor zgn. conjunctuur ongevoelige branches/beroepen. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij NNB; • Orderportefeuille; ook hierbij is het mogelijk om een uitzondering te maken waarvan de verantwoordelijkheid bij NNB ligt. • Actuele vermogensopstelling; • VOF/Maatschapscontract; • Inschrijving/uitreksel KvK; • Pensioeninkomen binnen 10 jaar voor pensioendatum.
Starters	NNB maakt geen onderscheid tussen starters (> 1 volledig boekjaar) en bestaande bedrijven. Inschrijving KvK is hierbij leidend. Bij starters dient het loondienst inkomen voorafgaand aan de start van de onderneming te worden meegewogen.
Onderneming	NNB verstaat onder onderneming natuurlijke en rechtspersonen, waarvan de kernactiviteit/hoofdvestiging in Nederland is gevestigd, die in Nederland belastingplichtig zijn. Inkomens dienen in euro's te worden gegenereerd en jaarrekeningen in euro's te zijn opgesteld. De onderneming mag maximaal 5 losse, actieve vennootschappen hebben, waarvan de jaarrekeningen niet zijn of kunnen worden geconsolideerd. Als de aanvraag 5 losse actieve vennootschappen overschrijdt, dan kan de aanvraag alsnog op basis van een inkomensverklaring worden ingediend.

	De onderneming is geen uitzendbureau in de agrarische branche en heeft geen activiteiten in de seksindustrie, coffeeshops of andere niet maatschappelijk aanvaarde branches.
Continuïteit	Het continuïteitsrisico dient beperkt te zijn. Als indicatie gelden de volgende criteria: • Het bedrijf bestaat minimaal 3 jaren (uitzondering hierop is de startende onderneming met 1 volledig boekjaar, die voldoet aan specifieke criteria) en heeft een stabiele/stijgende ontwikkeling laten zien in resultaten en eigen vermogen. • Het eigen vermogen is positief en ruim voldoende om tegenvallers op te vangen. • Het bedrijf heeft een solide solvabiliteit. • De liquiditeit van het eigen bedrijf is zonder meer ruim. De bezittingen op korte termijn zijn ruimschoots toereikend om de verplichtingen op korte termijn te dekken. • De branche kenmerkt zich door een stabiele winst en vermogenspositie. • Als sprake is van een dalende liquiditeit/solvabiliteit/inkomen (incident) dan dient de achterliggende oorzaak van de daling altijd gemotiveerd in dossier te worden vastgelegd. Voor specifieke grenzen wordt verwezen naar de onderstaande normering.
Liquiditeit	Een liquiditeitsratio van 1 of meer is voldoende. Een liquiditeitsratio van minder dan 1 is onvoldoende.
Solvabiliteit Algemeen	NNB gebruikt hier het bandbreedte model, met als uitgangspunt een minimale solvabiliteit van 25%. De gehele bandbreedte is 20% - 30%. • In geval van een dalende trend van 10% of meer (laatste boekjaar ten opzichte van het voorgaande boekjaar), vallende binnen de bandbreedte, dient de trendbreuk aangetoond te worden. • In geval van een dalende trend van 10% of meer (laatste boekjaar ten opzichte van het voorgaande boekjaar), vallende BUITEN de bandbreedte, kan NIET leiden tot een bestendig inkomen. • In geval van een stijgende trend (laatste boekjaar ten opzichte van het voorgaande boekjaar) naar een punt binnen de onderste bandbreedte 20% - 25% dienen tussentijdse cijfers beoordeeld te worden en dient daaruit een solvabiliteit van tenminste 25% te blijken.
Solvabiliteit Correcties Algemeen	De volgende balansposities worden gecorrigeerd op het Eigen Vermogen: • Voorziening latente belasting • Achtergestelde leningen • Immaterieel vast actief (goodwill en S&O) • Stille reserve in het vastgoed. Deze dient te worden aangetoond met een recente WOZ verklaring of taxatierapport. Het mag niet het eigen woonhuis betreffen.

	Afschrijvingen op goodwill worden niet gecorrigeerd.
Solvabiliteit DGA (correctie)	Naast de criteria genoemd onder “solvabiliteit algemeen” gelden de volgende correcties: - De Fiscale Oudedag Reserve maakt onderdeel uit van het eigen vermogen van de onderneming en wordt niet gecorrigeerd op het vermogen. - In geval van een Rekening Courant van de DGA met de onderneming van meer dan € 17.500,- geldt dat de lasten uit deze lening als secundaire last in de budgettering wordt meegenomen. De lasten worden vastgesteld op basis van werkelijke rente en aflossing volgens de leningovereenkomst. In de volgende twee gevallen blijft de RC met de onderneming buiten beschouwing: - Het privévermogen van de DGA in box-3 is hoger dan de RC verplichting. Dit vermogen wordt dan niet meer meegenomen bij de aan te tonen eigene middelen in de financieringsopzet en/of bij “aantonen eigen middelen”; - De algemene reserves van de onderneming zijn voldoende om de RC fictief te verrekenen, bijvoorbeeld door een dividenduitkering. In dit geval dient rekening gehouden te worden met de belastingheffing over de dividenduitkering door de uitkering te bruten. De analyse en beoordeling van de rekening-courantverhouding dient goed in het dossier te worden vastgelegd. - Het vrij beschikbare privévermogen mag ten gunste van de balans gecorrigeerd worden. BOX3 schulden blijken uit BKR worden gecorrigeerd op de financieringscapaciteit. De rekenexperts hebben geen toegang tot het BKR van prospect. Het inkomen uit BOX3 wordt niet bij het inkomen opgeteld.
Solvabiliteit EMZ/ ZZP/VOF (correctie)	Naast de criteria genoemd onder “solvabiliteit algemeen” geldt de volgende correctie: Het vrij beschikbare privévermogen mag ten gunste van de balans gecorrigeerd worden. BOX3 schulden blijken uit BKR worden gecorrigeerd op de financieringscapaciteit. De rekenexperts hebben geen toegang tot het BKR van prospect. Het inkomen uit BOX3 wordt niet bij het inkomen opgeteld.
Inkomen DGA	Inkomen wordt gevormd door het gemiddelde salaris van de afgelopen drie jaren, tot maximaal het laatste jaar. Hiertoe dient een recente salarisstroom te worden overlegd. Mogelijk wordt dit aangevuld met “overwinst”: het resultaat van de onderneming (van tenminste 3 boekjaren), waarbij ook hier het gemiddelde van de afgelopen drie jaren, tot maximaal het resultaat laatste boekjaar wordt meegenomen. De ondernemer dient een belang te hebben van 100% in de onderneming. De berekening is op basis van bruto (over)winst met een afslag van 25%. In geval van een lager percentage zeggenschap dient de invloed/zeggenschap te worden aangetoond.

	Dit is een uitzondering op standaard budgettaire normen en dient als maatwerk te worden behandeld en apart te worden vermeld (explain). Het toegekende extra inkomen dient bestendig te zijn. Het resultaat van de onderneming moet positief zijn. Jaarrekening dient door accountant te worden opgesteld; bij grotere ondernemingen is een accountantscontrole en verklaring verplicht. Bij kleinere ondernemingen is dat niet het geval. De jaarstukken zijn dan vaak opgemaakt door een belastingadviseur of een administratiekantoor en zijn, uit kosten oogpunt, niet door een accountant gecontroleerd. Wij kunnen uiteraard geen accountantscontrole eisen als hiertoe geen wettelijke verplichting bestaat. Als er geen accountantsverklaring is, dan moeten wij in ieder geval de kopieën van de, door de Belastingdienst, opgelegde definitieve belastingaangiften/aanslagen ontvangen (zie ook kopje documenten). Indien de relatie en/of de tussenpersoon nadrukkelijk aangeeft dat geen jaarcijfers maar wel belastingaangiften/aanslagen, waarin zijn opgenomen de balansposten en zijn Verlies en Winstrekening, kunnen worden overlegd, kan bij wijze van uitzondering het inkomen worden aangetoond door middel van de belastingaangiften en aanslagen over de afgelopen 3 kalenderjaren. Dit laatste zal voornamelijk kunnen voorkomen bij kleine ondernemingen (ZZP/EMZ).
Inkomen EMZ/ZZP/VOF	Het inkomen van de eenmanszaak is gelijk aan de gemiddelde nettowinst van de afgelopen drie kalenderjaren en mag niet hoger zijn dan de winst in het laatste boekjaar.
Inkomen correcties	De volgende correcties worden op het inkomen toegepast: • Bijtelling privé gebruik auto van de zaak; • Fiscale correcties als investeringsaftrek; • Incidentele baten (en lasten, indien die fiscaal van aard zijn).
Vastlegging beoordeling	De beoordeling van de documenten en uitkomsten van de analyse die heeft geleid tot de vaststelling van het beschikbaar inkomen, worden gemotiveerd in het dossier vastgelegd.
Maatwerk	Wanneer wordt afgeweken van de standaard beoordelingsnorm van Nationale-Nederlanden, wordt een NN productspecialist geraadpleegd.

3.9 Inkomen uit sociale uitkeringen

Een sociale uitkering kan alleen worden meegenomen indien deze blijvend is. Onder een blijvende sociale uitkering wordt verstaan een uitkering waarop een recht voor een niet-beperkte periode bestaat. Dit moet blijken uit een toekenningsbesluit, dan wel een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie. Het totale jaarlijkse bedrag van het toekenningsbesluit wordt tot het toetsinkomen gerekend. Zie ook norm 6.4 van NHG en onderstaande toelichting hierop. Deze informatie is ook van toepassing voor aanvragen zonder NHG.

3.9.1 WIA

De WIA bestaat uit 2 regelingen: WGA en IVA.

De WGA-uitkering is bestemd voor gedeeltelijk of niet duurzaam volledig arbeidsongeschikten. UWV vermeldt in de toekenningsbesluiten WIA alleen iets over de duur van de uitkering, als die bij aanvang van de uitkering al wordt vastgesteld. Dat laatste is alleen het geval bij de WGA loongerelateerde uitkering. Bij de overige WGA-uitkeringen (loonaanvullingsuitkering en vervolguitering) is de duur niet vooraf vast te stellen en wordt daarom ook niet genoemd in de beschikking.

De IVA is bestemd voor volledig duurzaam arbeidsongeschikten. Deze uitkering is in principe permanent en wordt daarom doorgaans meegenomen als inkomen uit een blijvende uitkering.

3.9.2 WAO en WAZ

WAO en WAZ mogen als blijvende uitkeringen worden beschouwd, ongeacht de aanvangsdatum.

3.9.3 Wajong

In december 2015 heeft het WEW, na overleg met het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, vastgesteld in welke gevallen de Wajonguitkering als blijvend tot de pensioengerechtigde leeftijd kan worden beschouwd.

Er zijn 3 soorten Wajonguitkering:

1. Oude Wajong: dit geldt voor personen die zijn ingestroomd voor 1 januari 2010
2. Wajong: dit geldt voor personen die zijn ingestroomd van 2010 tot en met 2014;
3. Wajong 2015: dit geldt voor personen die instromen vanaf 1 januari 2015.

1. Oude Wajong: tot aan januari 2010:

Aanvragers met deze uitkering worden tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2018 beoordeeld op arbeidsvermogen. Dit kan consequenties hebben voor de hoogte van de uitkering.

Kan een aanvrager met deze uitkering een beoordeling op arbeidsvermogen overleggen die is afgegeven na 1 januari 2015 en blijkt daaruit dat geen sprake is van arbeidsvermogen, dan bedraagt de Wajonguitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.

Kan een aanvrager met deze uitkering nog geen beoordeling van na 1 januari 2015 overleggen, dan blijft het recht op de uitkering bestaan, maar is niet zeker of de uitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon blijft. Als na beoordeling blijkt dat sprake is van arbeidsvermogen, wordt de uitkering verlaagd naar maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Voor aanvragers met een Oude Wajonguitkering, die nog geen beoordeling van na 1 januari 2015 kunnen overleggen, mag het inkomen uit deze uitkering als blijvend worden beschouwd. Hierbij geldt dat het toetsinkomen niet meer bedraagt dan 70% van het wettelijk minimumloon.

2. Nieuwe Wajong: van 2010 tot en met 2014:

Nieuwe Wajonguitkeringen zijn op te splitsen in 3 categorieën:

- a. Inkomensregeling: Aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajonguitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.

- b. Werkregeling: Aanvragers met deze uitkering ontvangen per 1 januari 2018 een Wajonguitkering van maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag tot maximaal 70% van het wettelijk minimumloon als blijvend worden beschouwd.
- c. Studieregeling: dit is een studietoeslag en blijft derhalve als toetsinkomen buiten beschouwing.

3. Wajong 2015: vanaf 1 januari 2015:

Aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajonguitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.

3.9.4 Persoonsgebonden budget

Nationale-Nederlanden houdt, bij het bepalen van de (maximale) lening, geen rekening met inkomsten uit een persoonsgebonden budget.

3.10 Inkomen uit alimentatie

Voor leningen met en zonder NHG is het mogelijk om rekening te houden met inkomsten uit alimentatie. Hierbij wordt aangesloten bij de NHG-norm. Het inkomen dat wordt verkregen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld, mits:

- de alimentatie ten gunste is van de aanvrager (niet ten behoeve van de kinderen), én
- de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap.

Voor de periode van de alimentatie en de periode na de alimentatie moeten separate budgetteringen worden gemaakt in de rekentool. Voor de periode van de alimentatie kan de jaarlijkse (bruto) alimentatie in de rekentool worden opgeteld bij het (bruto) inkomen.

Hoogte en looptijd

Is de aanvraag van de scheiding gedaan voor 1 januari 2020? Dan is de maximale looptijd van de alimentatie 12 jaar. Is de aanvraag van de scheiding gedaan op of na 1 januari 2020? Dan is de maximale alimentatietermijn de helft van de duur van het huwelijk met een maximum van 5 jaar.

Hierop zijn vier uitzonderingen:

1. Als het jongste kind jonger is dan 12 jaar, dan is er minimaal recht op partneralimentatie totdat het jongste kind 12 jaar is.
2. Heeft het huwelijk langer geduurd dan 15 jaar? En zit degene die de alimentatie ontvangt tien jaar voor de AOW leeftijd? Dan kan de alimentatieplicht doorlopen tot de pensioendatum.
3. Is degene die alimentatie ontvangt 50 jaar of ouder? En was het huwelijk langer dan 15 jaar? Dan heeft de alimentatie ontvanger maximaal tien jaar recht op partneralimentatie.
4. Bij schrijnende gevallen (denk hierbij aan ziekte of arbeidsongeschiktheid) geldt de hardheidsclausule en kan er ook sprake zijn van een alimentatieplicht van langer dan 5 jaar.

Er is geen minimum of plafond; de hoogte van de alimentatie hangt af van de behoefte van de alimentatiegerechtigde c.q. de draagkracht van de alimentatieplichtige. Daarbij wordt overigens aan beide kanten niet alleen rekening gehouden met wat men feitelijk verdient, maar ook met wat men redelijkerwijze zou kunnen verdienen.

Wijziging c.q. beëindiging

De alimentatie eindigt eerder dan de vastgestelde termijn, namelijk als de alimentatiegerechtigde:

- gaat trouwen;
- zijn partnerschap laat registreren;
- gaat samenwonen als ware zij/hij gehuwd.

Verder kan op verzoek van één van de partijen de rechter de termijn of de hoogte van de alimentatie wijzigen als er sprake is van een ingrijpende wijziging in de omstandigheden (dit kan dus verhoging of verlaging van de alimentatie opleveren).

Hoofdelijk ontslag

Bij hoofdelijk ontslag wordt ook met alimentatie als inkomen rekening gehouden. Dit omdat in een dergelijke situatie klant- en woningbehoud het belangrijkste doel is.

Alimentatie ten behoeve van de kinderen

Met alimentatie ten behoeve van de kinderen wordt in de beoordeling van een hypotheekaanvraag nooit rekening gehouden.

3.11 Inkomen uit pensioen

De hoogte van het (toekomstig) pensioeninkomen wordt vastgesteld op basis van een opgave van de pensioen uitkerende instantie, het AOW-bedrag dat de aanvrager ontvangt en eventuele inkomsten uit lijfrente.

Onder pensioeninkomen wordt verstaan de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfonds of verzekering (vallende onder pensioen en spaarfondsenwet).

Onder AOW -uitkering wordt verstaan het inkomen wat de aanvrager verkrijgt krachtens de AOW (inclusief vakantietoeslag en tegemoetkoming AOW).

Het toekomstig pensioeninkomen wordt opgevraagd als de aanvrager (met inkomen) 57 jaar of ouder is. De datum van de bindende offerte is leidend bij de vraag of er rekening moet worden gehouden met toekomstig pensioeninkomen. Op basis van de situatie in 2019 is het toekomstige pensioeninkomen relevant vanaf 57 jaar en drie maanden. Om te voorkomen dat we alsnog pensioeninkomen moeten opvragen tussen de datum van het rentevoorstel en de bindende offerte, vragen we in het rentevoorstel de pensioengegeven al op vanaf 57-jarige leeftijd.

Het pensioeninkomen wordt opgevraagd als de aanvrager inkomen heeft uit AOW of pensioen.

Voor aanvragers die:

- getrouwd of samenwonend zijn, en
- geboren zijn op of na 1 januari 1950,
- waarvan de jongste van beiden geen of weinig inkomsten heeft,

wordt in de budgettering van de pensioensituatie uitgegaan van AOW zonder partnertoeslag.

3.11.1 Aantonen toekomstig pensioeninkomen

Het (toekomstig) pensioeninkomen wordt aangetoond door middel van:

- een uitdraai van mijnpensioenoverzicht.nl (bij voorkeur)
- het meest recente pensioenoverzicht (UPO)
- het toekenningsbesluit AOW (indien al met pensioen)
- overzicht lijfrente-uitkeringen (indien van toepassing)

Het pensioeninkomen wordt bij voorkeur aangetoond met een overzicht van mijnpensioenoverzicht.nl.

3.11.2 Inkomen uit lijfrente (box 1)

Toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct wordt tot het pensioeninkomen gerekend als het een polis of bankspaarproduct betreft met een fiscale lijfrenteclausule.

Overige voorwaarden zijn:

1. ~~Toekomstige premies mogen worden meegenomen in de berekening voor zover het reguliere premies betreft welke minimaal een jaar voorafgaand aan de datum bindend aanbod ook reeds verschuldigd waren; en~~
2. ~~De einddatum van de berekende uitkeringen mag niet liggen voor de einddatum van de lening.~~

~~Bij het beoordelen van de berekening van de uitkeringen gelden de volgende rekenregels:~~

- ~~• Het prognoserendement bedraagt maximaal 4% of het historisch rendement als dit lager is, én~~
- ~~• De rekenrente bedraagt maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandse Bank.~~

~~De berekening mag worden gemaakt door de adviseur of de betreffende maatschappij van het lijfrenteproduct.~~

Het inkomen uit lijfrente (Box1) wordt als volgt bepaald:

Nationale Nederlanden bepaald het inkomen op basis van het actuele lijfrentesaldo (hierbij wordt dus geen rekening gehouden met waardeangroei door oprenting of toekomstige inleg)

Het jaarinkomen uit deze lijfrente bedraagt 5% van het saldo voor aanvragen zonder NHG (1/20^{ste})

Voor aanvragen met NHG wordt het saldo gedeeld door het aantal jaren van de gevraagde lening.

~~3.11.3 Inkomen uit saldo lijfrente (box 3)~~

~~Bij de beoordeling mag rekening worden gehouden met inkomen uit een lopende box 3 lijfrente (valt niet onder pensioen- en spaarfondsenwet). De duur van de uitkeringen dient minimaal gelijk te zijn aan de duur van de aangevraagde lening. De netto uitkering mag gebruteerd (* factor 1,5) opgeteld worden bij het reguliere inkomen. Dit verhoogde inkomen dient als basis voor de woonquote bepaling.~~

Nationale Nederlanden neemt geen inkomen mee uit (Saldo) Lijfrente in Box 3.

~~Inkomen uit een nieuw te sluiten box 3 lijfrente door het opnemen van de overwaarde, kan niet worden meegenomen in de budgettering. Deze constructie wordt gezien als een complex product~~

3.12 Afwijkende belastingdruk

Als er sprake is van een inkomen waarover (gedeeltelijk) geen belasting verschuldigd is, dan kan bij de inkomenstoets rekening worden gehouden met een hoger, fictief bruto-inkomen. Hiervoor gebruiken we de factor 1,5. De omrekening is alleen mogelijk voor het deel van het inkomen waarover aantoonbaar geen/minder belasting is verschuldigd, en alleen voor de periode waarvoor de ontheffing is verleend (vaak voor 5 jaar). Dat kan inhouden dat de klant versneld moet aflossen om na de ontheffingsperiode ook budgettair akkoord te zijn.

30%-regeling voor ingekomen werknemers

De 30% verklaring komen we tegen bij ingekomen werknemer (expats). De werknemer ontvangt van de werkgever een vrije (onbelaste) vergoeding voor de extraterritoriale kosten die hij maakt. In plaats van het vergoeden van de werkelijke extraterritoriale kosten mag de werkgever ook de extraterritoriale kosten vergoeden door maximaal 30% van het loon, inclusief vergoeding, belastingvrij te verstrekken. Deze regeling staat bekend als de 30%-regeling.

De onderstaande criteria zijn van toepassing:

- De werknemer moet beschikken over deskundigheid die op de Nederlandse arbeidsmarkt niet of schaars aanwezig is
- De werkgever heeft de werknemer uit het buitenland aangetrokken of de werknemer is van buiten Nederland naar de werkgever gezonden. De werknemer wordt dan 'ingekomen werknemer' genoemd.
- De Belastingdienst moet toestemming geven voor de 30%-regeling. De werkgever moet samen met de 'ingekomen werknemer' hiervoor een verzoek indienen. Wij dienen een kopie van de toestemming van de Belastingdienst te ontvangen. Dat de aanvrager geen of weinig belasting verschuldigd is, en de periode waarvoor de ontheffing is verleend, moet onomstotelijk worden aangetoond met een verklaring van de belastingdienst.
- Voor deze regeling geldt een looptijd van maximaal 5 jaar vanaf 1 jan 2019.

Waarom een factor 1,5?

Als een zogenaamde ingekomen werknemer (expat) over -een deel van- zijn inkomen geen belasting betaalt, kan dat deel worden gebruteerd en met dat inkomen worden gerekend. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddeld belastingpercentage van 33,3%. Dit is over het algemeen lager dan de feitelijke Nederlandse belastingtarieven. Hiervoor is gekozen omdat de Nederlandse tarieven deels uit premies volksverzekeringen (AOW, Anw, Wlz) bestaan. Door uit te gaan van een lager belastingtarief wordt impliciet verondersteld dat de klant zich apart moet verzekeren voor soortgelijke voorzieningen.

Voorbeeld als iemand in het geheel geen belasting betaalt in Nederland:

Stel het inkomen van de ingekomen werknemer is netto € 70.000,-. Dan vermenigvuldigen met 1,5 betekent dat met € 105.000,- als toetsinkomen kan worden gerekend. $€ 105.000,- \times (100\% - 33,33\%) = € 70.000,-$.

Als een ingekomen werknemer over een deel van het inkomen geen belasting betaalt (zie hieronder) mag dat deel ook vermenigvuldigd worden met 1,5. Het inkomen dient in dat geval als volgt te worden berekend:

30% inkomensdeel mag 1,5 keer meetellen omdat de klant hierover geen belasting betaalt. Het 70% inkomensdeel moet gewoon 1 keer in het bruto inkomen worden meegenomen.

Voorbeeld: Stel inkomen is € 100.000 waarvan 30.000 onder de 30%-regeling valt.

€ 100.000,- x 70% = € 70.000,-

€ 100.000,- x 30% = € 30.000,- x 1,5 = € 45.000,-

Het inkomen wordt dan € 70.000,- + € 45.000,- = € 115.000,- in plaats van € 100.000,-.

3.13 Inkomen uit het buitenland / grensarbeiders

Het is toegestaan om aanvragers van een hypotheek (eerste eigenwoningschuld), met inkomen uit België en Duitsland in box 1 te toetsen. De aanvrager dient een woning in Nederland te kopen, het inkomen te verdienen in België of Duitsland en daar (ook) belastingplichtig voor het inkomen te zijn.

Werkwijze:

- Toets de lening op de gebruikelijke wijze alsof de aanvrager belastingplichtig is in Nederland
- Toets de lening alleen in box 1 voor zover de lening kwalificeert als eigenwoningschuld en in aanmerking komt voor aftrekbaarheid van de rente
- Voeg een opmerking aan het dossier toe: meld dat je de aanvraag regulier hebt getoetst i.v.m. het grensarbeidersbeleid.

Meer informatie over werken in België of Duitsland en hoe het zit met de belasting is te vinden op de site van de Belastingdienst: <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/wonen-of-werken-buiten-nederland/>.

3.14 Inkomen in andere valuta dan euro

Nationale-Nederlanden Bank accepteert bij hypotheekaanvragen uitsluitend inkomen in euro's. Inkomen in een andere valuta dan de euro is niet toegestaan. Reden hiervoor is dat bij een inkomen in een vreemde valuta sprake is van een valutarisico waar de bank de klant tegen moet beschermen. Bovendien heeft de klant het recht om de hypotheek voort te zetten in de valuta waarin hij zijn inkomen krijgt uitgekeerd bij koersdalingen. Nationale-Nederlanden Bank is niet ingericht op het monitoren van valutarisico's bij hypotheeken en de administratie in andere valuta dan de euro.

3.15 Inkomen uit vermogen

Op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet wordt rekening gehouden met toekomstige voor de consument beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen, die redelijkerwijs te verwachten zijn. Het toetsinkomen van de aanvrager mag vermeerderd worden met maximaal 3% rendement over het vermogen waarover de aanvrager vrij beschikt. Als het rentepercentage voor een hypothecaire financiering lager is dan genoemd percentage zal de hypothecair financier voor het bepalen van voor de consument beschikbare inkomsten uitgaan van ten hoogste het rentepercentage over de hypothecaire financiering. Nationale-Nederlanden volgt deze regel.

3.16 Een te verwachten inkomensstijging

Op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet wordt rekening gehouden met een te verwachten structurele inkomensstijging binnen een redelijke termijn. Deze termijn is door NN gesteld op 6 maanden. Een inkomensstijging binnen 6 maanden mag standaard worden meegenomen in het toetsinkomen. Nationale-Nederlanden gaat hierbij uit van inkomensstijgingen vanaf de datum van de bindende offerte. Voorwaarde is wel dat de toegezegde inkomensstijging onvoorwaardelijk is en schriftelijk door de werkgever wordt bevestigd.

3.17 Inkomen uit verhuur

Het is mogelijk om huurinkomsten van een klant mee te nemen bij het budgetteren van de financiering. Hiervoor geldt de volgende berekening:

1. De inkomsten uit verhuur worden voor 70% meegeteld. Hierdoor houden we rekening met een afslag van 30% voor kosten, onderhoud, en tijdelijke leegstand.
2. Deze huurinkomsten worden verminderd met de werkelijke hypotheeklasten van de verhuurde woning, ook als de rentevaste periode korter is dan 10 jaar. Uitsluitend als het gaat om een hypotheek met een variabele rente worden de lasten anders bepaald. Dan worden de hypotheeklasten gebaseerd op een maandlast o.b.v. de GHF-toetsrente en een 30-jarige annuïteit voor de restant hoofdsom.
3. Het berekende huurinkomen wordt als volgt gebruteerd:
 - met een factor 1,5 voor een aanvrager die de AOW-leeftijd nog niet bereikt heeft
 - met een factor 1,2 voor een aanvrager die de AOW-leeftijd bereikt heeft

Bij het meenemen van huurinkomsten gelden de volgende voorwaarden:

- De huurinkomsten en eventuele hypotheeklasten moeten worden aangetoond;
- De huurinkomsten worden op het moment van de aanvraag gedurende een periode van minimaal twee jaar ontvangen op een Nederlandse betaalrekening;
- Er is sprake van een huurcontract;
- De huurinkomsten komen niet uit kamerverhuur of verhuur van short-stay (zoals Airbnb) of recreatiewoningen.
- De hypothecaire financier van de verhuurde woning is akkoord met de verhuur. Er is geen sprake van een zogenaamd huurbeding.

Huurinkomsten kunnen alleen worden meegenomen bij aanvragen zonder NHG.

Bij de Verhuurhypotheek gelden andere voorwaarden.

In de budgettering hoeft geen rekening te worden gehouden met een eventuele verpanding van de huurpenningen/-inkomsten. Bij een verpanding van de huurpenningen/-inkomsten kan de pandhouder (meestal de geldverstrekker) de huur opeisen bij de huurder als de klant niet betaalt. De verpanding van huurpenningen is een zekerheidsrecht. Als de klant de huurinkomsten op zijn eigen rekening ontvangt, wordt er geen gebruik gemaakt van dit zekerheidsrecht: de huurinkomsten kunnen op de gebruikelijke wijze worden meegenomen in de budgettering.

4 Financiële verplichtingen van de aanvrager

Bij het verstrekken van een hypotheek houden we niet alleen rekening met het inkomen van de aanvrager(s), maar uiteraard ook met de financiële verplichtingen.

4.1 BKR-kredieten

De aanvragers van een hypotheek worden getoetst in het Centraal Krediet Informatiesysteem (CKI) bij het BKR. Actieve financiële verplichtingen die geregistreerd staan, worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast. Bij een doorlopend krediet (te herkennen aan de code RK in het BKR) wordt er standaard getoetst op 2% per maand over de hoofdsom van een krediet. Als er sprake is van een aflopend krediet, persoonlijke lening of operational autolease (te herkennen aan de code AK of OA in het BKR), dan wordt er getoetst op de werkelijke maandtermijn als de verplichtingen binnen de looptijd van het krediet niet meer wijzigen.

Operational autolease bestaat uit twee componenten: een financiële en een service component (voor belasting, onderhoud, reparatie en verzekeringen). Uitsluitend de financiële component wordt geregistreerd in CKI. Er geldt altijd een vaste afslag van 35% voor servicekosten. Derhalve is het geregistreerde bedrag (ic. de financiële component) altijd herkenbaar als 65% van de totaalsom. Wij toetsen de werkelijk last bij OA door het bedrag bij het BKR te delen door de looptijd.

Registraties en coderingen die niet acceptabel zijn

Nationale-Nederlanden Bank verstrekt geen hypothecaire lening, ook niet met NHG, als er sprake is van een of meerdere van onderstaande registraties of coderingen:

- SR
- RO
- HY
- RN (niet-afgelost)
- RH (niet-afgelost)
- A-codering
- H-codering
- Code 1 t/m 5

Zie voor meer informatie over registraties de informatie bij het BKR:

<https://www.bkr.nl/veelgestelde-vragen/welke-leningen-en-kredieten-worden-geregistreerd>.

Zie voor meer informatie over coderingen de informatie bij het BKR:

<https://www.bkr.nl/veelgestelde-vragen/wat-betekenen-de-coderingen-op-mijn-overzicht>

Er is een limitatief aantal uitzonderingen waarbij we ondanks genoemde registratie en/of codering toch een hypothecaire lening verstrekken. Deze uitzonderingen zijn:

1. Coderingen van (Dexia) aandelenleaseplannen. Voorwaarde is dat de (Dexia) betaling is opgeschort wegens een bezwaarregeling. Dit moet worden aangetoond. Indien het krediet nog loopt, dient de restant hoofdsom van het leaseplan binnen de Loan to Income (LTI) toets te vallen of de klant moet kunnen aantonen dat bij finale kwijting het krediet uit eigen middelen kan worden afgelost.

2. HY-2 coderingen. Voorwaarden zijn, zowel voor aanvragen met als zonder NHG:
 - De kwijtscheldingregeling is aangetoond door middel van de kwijtscheldingsbrief NHG, en
 - De BKR Hyp-2 codering staat als 'afgelost' gemeld, en
 - Er mag geen sprake zijn van een A-codering in verband met achterstand in betaling

Acceptatiecriteria voor de kwijtscheldingsbrief zijn:

- Er moet gemeld zijn dat de woning is verkocht en dat de opbrengst onvoldoende was om de lening volledig af te lossen;
- Er moet zijn aangegeven dat het ontstane verlies is kwijtgescholden
- Indien in de brief 1 termijn onbetaalde hypotheekrente staat is dit geen belemmering

3. RN/RH registratie van NN klant. Voorwaarde is dat de restschuldregeling een overeenkomst is van een klant waarvan de hypotheek bij NN liep. Voor deze klanten kan een restschuldregeling worden meegefinancierd in de nieuwe hypotheek. Uiteraard moet dit wel betaalbaar zijn en moet de nieuwe lening zonder NHG zijn (wij ondersteunen geen NHG lening met restschuldfinanciering).

4.2 BKR-kredieten in het buitenland

Als de aanvrager woonachtig is op Curaçao, Sint Maarten of Bonaire, of woonachtig is in en/of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, dan vragen wij door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten op.

Dit is voor:

- Curaçao, Sint Maarten en Bonaire: het Caribbean Credit Bureau (CCB-toetsing);
- België: de Nationale Bank België (NBB-toetsing);
- Duitsland: Schufa (Schufa-toetsing);
- Oostenrijk: bureau KSV (KSV-toetsing);
- Italië: bureau CRIF (CRIF-toetsing).

De toetsing kan niet via onze systemen worden uitgevoerd. Kijk voor de wijze waarop deze toets moet worden uitgevoerd op de Kennisbank.

Als er sprake is van een buitenlandse BKR-toets bij NHG, dan hoeft deze toets niet op dezelfde datum uitgevoerd te zijn als de datum van de bindende offerte. Dit blijkt niet expliciet uit de NHG-voorwaarden. Dit is bij NHG vastgelegd onder dossiernummer 1358000.

4.3 DUO-schulden / studieleningen

Zogenaamde DUO-schulden of studieleningen worden niet bij het BKR geregistreerd. De schulden blijken uit de hypotheekaanvraag. Als er sprake is van een DUO-schuld dan toetsen we op een verplichting van 0,75% per maand over het oorspronkelijke leenbedrag, in plaats van de gebruikelijke 2,00% per maand. Als er sprake is van een extra aflossing op basis waarvan de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) een nieuwe maandannuïteit heeft vastgesteld, mag worden uitgegaan van het nieuwe leenbedrag.

Als de lening aantoonbaar onder de nieuwe Wet Studievoorschot valt met een langere terugbetaaltermijn, dan toetsen we met 0,45% lasten per maand in plaats van 0,75%. Of de lening valt onder de nieuwe Wet Studievoorschot blijkt uit correspondentie tussen aanvrager en DUO.

4.4 Erfpachtcanon

Een periodiek te betalen erfpachtcanon wordt meegenomen in de budgettering. Deze financiële verplichting wordt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast. Als er sprake is van een oplopende canonverplichting (niet zijnde indexatie) dan moet in de toetsing rekening worden gehouden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende canonverplichting. Dit is conform het NHG beleid.

4.5 Financiële verplichtingen van restschulden

Financiële verplichtingen van (ook externe) restschuld krediet kunnen onder voorwaarden worden getoetst op werkelijke lasten. Deze voorwaarden zijn:

- Het krediet is afgesloten ter financiering van een restschuld eigen woning bij verkoop van de vorige woning, én
- De restschuld is ontstaan na 28 oktober 2012, én
- Het krediet heeft een maximale looptijd van 15 jaar, én
- Er zijn geen tussentijdse opnames mogelijk; krediet moet verplicht afgelost worden gedurende de looptijd (dus geen doorlopend krediet!)

Dit beleid geldt zowel voor aanvragen met als zonder NHG.

Dit beleid geldt niet voor 'fictieve' restschuld kredieten bij een onverkochte woning. In die situaties rekenen we met 2% per maand.

Als de klant bij de financiering van een nieuwe woning over eigen middelen beschikt, moeten deze volledig gebruikt worden om een restschuld in te lossen. Uit de praktijk blijkt dat klanten hierdoor in de problemen komen. Daarom is het toegestaan dat klanten een buffer aanhouden van € 5.000,- per persoon.

4.6 Alimentatie als financiële verplichting

Alimentatieverplichtingen ten behoeve van de ex partner worden in mindering gebracht op het toetsinkomen. In de budgettering wordt geen rekening gehouden met kinderalimentatie.

4.7 Loonbeslag of looncessie

Nationale-Nederlanden Bank verstrekt geen hypothecaire leningen als er sprake is van loonbeslag of looncessie. Het loonbeslag of de -cessie blijken veelal uit de werkgeversverklaring of de salarisstrook.

4.8 Servicekosten Vereniging van Eigenaren (VvE)

Bij appartementsrechten is het gebruikelijk dat er servicekosten betaald worden. Deze kosten worden ook wel ledenbijdragen of voorschotbijdragen genoemd. Door het betalen van servicekosten worden de lasten van de VvE gedekt. Daaronder vallen in ieder geval de verzekeringen, het periodiek onderhoud en een reservering voor groot onderhoud. In de leennormen wordt forfaitair al rekening gehouden met deze kosten. Daarom wordt er in de budgettering niet nogmaals rekening gehouden met de werkelijke kosten.

5 De toetsing

Om te beoordelen of een hypothecaire lening verantwoord is, voert Nationale-Nederlanden Bank een budgettaire toetsing uit. Deze toetsing vindt plaats op basis van de criteria van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

5.1 Annuïtaire toets

De toetsing van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet gaat uit van een annuïtaire aflossing en door het NIBUD vastgestelde financieringslastpercentages. Bij de berekening wordt rekening gehouden met de looptijd van de lening en de toetsrente. De berekening wordt per leningdeel gemaakt.

5.1.1 Onderscheid naar leeftijd en aftrekbaarheid van de rente

De Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet kent vier verschillende tabellen:

1. Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt;
2. Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt;
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;
4. Financieringslastpercentages voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt.

Afhankelijk van de situatie vindt de toetsing plaats conform de financieringslastpercentages van deze tabellen.

5.1.2 Verruiming van alleenstaanden met een laag inkomen

Voor alleenstaanden met een inkomen tussen € 21.000,- en € 31.000,- is het mogelijk het financieringslastpercentage te verhogen met 3%-punt. Het verhoogde financieringslastpercentage mag echter niet hoger zijn dan het financieringslastpercentage dat hoort bij een inkomen van € 31.000,-. Nationale-Nederlanden Bank houdt standaard rekening met deze mogelijkheid, dus de adviseur hoeft niet apart aan te geven dat hij van deze mogelijkheid gebruik wil maken.

5.1.3 Verruiming tweeverdieners

Als er meerdere aanvragers zijn met een inkomen, wordt bij de bepaling van het inkomen voor het financieringslastpercentage, 70% van het laagste inkomen opgeteld bij het hoogste inkomen. Nationale-Nederlanden Bank houdt standaard rekening met deze mogelijkheid, dus de adviseur hoeft niet apart aan te geven dat hij van deze mogelijkheid gebruik wil maken. De maximale financieringslast wordt vervolgens bepaald aan de hand van beide volledige inkomens.

5.1.4 Vaststellen toetsrente

Elk kwartaal wordt de toetsrente voor hypotheekleningen met een rentevaste periode korter dan 10 jaar vastgesteld en gepubliceerd door de AFM. De AFM neemt daarvoor een gewogen gemiddelde (naar marktaandeel) van de hypotheekrente die in ieder geval 5 van de 6 grootste hypotheekaanbieders gebruiken. Om het gewogen gemiddelde vast te stellen ontvangt de AFM van de 6 grootste hypotheekaanbieders de hypotheekrente die geldt op de 1e dag van de laatste maand van het lopende kwartaal voor annuïtaire hypotheekvormen met een rentevaste periode van 10 jaar.

Hypotheken met rentevaste periode korter dan 10 jaar

Voor hypotheken met een rentevaste periode korter dan 10 jaar geldt de verplichting dat voor het bepalen of de hypotheek verantwoord is, wordt gerekend met de door de AFM vastgestelde toetsrente. Als de werkelijke rente hoger is dan de toetsrente, dan moet er gerekend worden met de werkelijke rente. Door gebruik te maken van de toetsrente wordt voorkomen dat stijgingen van de rente na afloop van de rentevaste periode consumenten in de financiële problemen brengt.

Hypotheken met rentevaste periode en looptijd korter dan 10 jaar

Als er sprake is van een (resterende) rentevaste periode korter dan 10 jaar en de lening aan het eind van de overeengekomen rentevaste periode is afgelost, mag rekening worden gehouden met de werkelijke rente zoals blijkt uit de bindende offerte.

Hypotheken met rentevaste periode van 10 jaar of langer

Voor hypotheken met een rentevaste periode van 10 jaar of langer, geldt dat de toetsrente gelijk is aan de werkelijke rente.

5.1.5 Toetsen per leningdeel

De financieringslast wordt per leningdeel berekend. Hierbij wordt rekening gehouden met de toetsrente, de resterende hoofdsom en resterende looptijd van het betreffende leningdeel. De financieringslast van alle leningdelen bij elkaar opgeteld, moet passen binnen de maximaal toegestane financieringslast. Deze wordt per maand berekend.

Voor oud regime producten (bijvoorbeeld aflossingsvrij of bij gegarandeerde waardeopbouw), geldt een afwijkende toetsmethodiek. Hierbij worden automatisch twee berekeningen gemaakt:

1. Financieringslast op basis van bruto hoofdsom en looptijd van 30 jaar, of
2. Financieringslast op basis van bruto hoofdsom +/- opgebouwde waarde en looptijd zoals aangevraagd.

De laagste financieringslast van de twee berekeningen is leidend.



Onderstaand een overzicht van de berekeningen zoals NN die hanteert per productsoort:

Product	Toets methodiek
Annuïtair/Lineair	Bruto hoofdsom en aangevraagde looptijd
Aflossingsvrij/FLH/Fondsenhypothec/Leven (beleggingspolis)	Bruto hoofdsom en 30 jaar
BSP/VSH/OSH/Leven (euro)	Laagste van: Bruto hoofdsom en 30 jaar of Bruto hoofdsom +/- opgebouwde waarde* en aangevraagde looptijd

*

BSP:

- overdracht storting + eenmalige inleg bij een te sluiten BSP, of
- opgebouwde waarde van een lopende BSP rekening

Levenhypothec:

- afkoopwaarde van een bij NN lopende euro levensverzekering (afkoopwaarde NN beleggingsverzekering en/of externe verzekering telt niet mee)

Spaarhypothec:

- afkoopwaarde van een bij NN lopende spaarhypothecverzekering (zowel VSH als OSH)

Bij de vaststelling van de toetsrente in de midoffice wordt uitgegaan van de gewogen gemiddelde rente per leningdeel van de bindende offerte. Per leningdeel wordt bepaald wat de toetsrente is. Voor al lopende leningen wordt bij de bepaling van de toetsrente uitgegaan van de resterende rentevaste periode.

5.2 Uitzonderingen loan-to-income Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

In de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) zijn de inkomenscriteria vastgelegd voor het verstrekken van hypothecair krediet en regels voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning. In de TRHK staat ook in welke situaties je kunt afwijken van de norm. De uitzonderingen die Nationale-Nederland Bank ondersteunt, zijn hieronder beschreven.

Bij een uitzondering wijzen wij de aanvrager van de financiering in de offerte op de overschrijding van de budgettaire normen. De aanvrager verklaart dat hij/zij de risico's van de overschrijding begrijpt en aanvaardt.

5.2.1 Oversluiting

Een overschrijding op de toegestane lasten is toegestaan onder de voorwaarde dat de consument in de woning blijft wonen en de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de oude, vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten en/of door de consument aan de bemiddelaar betaalde vergoedingen ter zake van de hypothecaire financiering en een eventueel verschuldigde vergoeding voor vervroegde aflossing van de oude hypothecaire financiering. Het is dus niet toegestaan een krediet (ook al is het een box 1 krediet) mee te financieren in de nieuwe hypotheek! Alleen hypothecaire kredieten kunnen conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet overgesloten worden onder deze uitzondering. Aanvullende voorwaarde van Nationale-Nederlanden Bank is dat de werkelijke lasten lager zijn dan de annuïtair toegestane lasten. De combinatie van een overschrijding van de loan-to-income en de loan-to-value is -om een stapeling van risico's te voorkomen- bij een oversluiting op hetzelfde onderpand bij NN niet toegestaan.

5.2.2 Energiebesparende voorzieningen

Een overschrijding op de toegestane lasten is toegestaan bij energiebesparende voorzieningen. Omdat de energielasten bij dergelijke woningen lager uitvallen is het verantwoord om een deel van de hypotheek buiten beschouwing te laten bij het vaststellen van de financieringslasten. Buiten beschouwing laten betekent dat de annuïtaire lasten die horen bij een leningdeel van € 9.000,-, € 15.000,- of € 25.000,- worden opgeteld bij de toegestane financieringslast.

Er zijn 4 situaties:

1. Bij aankoop van een woning met energielabel A++ of hoger of een EPC van maximaal 0,6, kan een klant maximaal € 9.000 meer lenen;
2. Bij aankoop van een energie neutrale woning, kan een klant maximaal € 15.000 meer lenen;
3. Bij aankoop van een 'Nul-op-de-meter' woning en ten aanzien van die woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar, kan een klant maximaal € 25.000 meer lenen;
4. Bij verbetering van een woning door middel van energiebesparende maatregelen, kan een klant maximaal € 9.000 meer lenen.

Deze verruimingen zijn alleen toegestaan bij een (gezamenlijk) toetsinkomen van minimaal € 33.000.

Een NulopdeMeter-woning is een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

- 1°. 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
- 2°. 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
- 3°. 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

In de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet is een limitatieve opsomming gegeven van Energiebesparende voorzieningen: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie,

inclusief hoog-rendement-ventilatoren, hoogrendementsketels, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan.

5.2.3 Overbruggingssituaties

Op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet worden bij de aankoop van een nieuwe woning ook de huidige leningen, inclusief eventueel overbruggingskrediet, meegenomen in de toetsing. Hier kun je van afwijken, mits aannemelijk is dat de verplichtingen uit de huidige hypotheek en het overbruggingskrediet gedurende een realistische periode door de consument kunnen worden nagekomen. Nationale-Nederlanden Hypotheken ondersteunt deze uitzondering. Als de oude woning van de klant onvoorwaardelijk verkocht is, verschijnt er een waarschuwingstekst in de offerte die de klant wijst op de dubbele lasten. We gaan ervan uit dat de lasten betaalbaar zijn. Als de oude woning nog niet definitief verkocht is, moet de klant aantonen dat hij de (bruto) lasten van de oude en de nieuwe woning gedurende een periode van 12 maanden kan betalen. Zie hiervoor het beleid bij overbruggingssituaties.

5.2.4 Explains Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

Het is mogelijk om in individuele gevallen af te wijken van de normen die bepaald zijn voor de toegestane financieringslast van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. In artikel 4 van de TRHK staat beschreven wanneer je van de standaard loan-to-income toets mag afwijken. Als we afwijken van de toegestane financieringslast dan is dat uitsluitend mogelijk als voldaan wordt aan de voorwaarden van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet:

- a. het toetsinkomen, de financieringslast en de toegestane financieringslast zijn bepaald op grond van artikel 3, eerste lid van de TRHK; => Nationale-Nederlanden Bank toetst standaard alle aanvragen aan de normen van de TRHK.
- b. de motivering van de afwijking wordt vastgelegd, met documenten wordt onderbouwd en berekeningen bevat waaruit blijkt dat de afwijkende situatie getoetst is op de in deze regeling gestelde normen en waarin wordt aangegeven waarom het verstrekken van het hypothecair krediet in de specifieke situatie verantwoord is; => Dit doen we door op dossierniveau uit te leggen en vast te leggen waarom het hypothecair krediet in de specifieke situatie verantwoord is
- c. de aanbieder kan aantonen dat hij de juistheid van de gegevens waarop de afwijking is gebaseerd heeft gecontroleerd; en => Dit doen we door de bewijsstukken voor de uitzondering op te vragen, controleren en vast te leggen in het elektronisch archief
- d. de aanbieder aantoonbaar heeft beoordeeld dat het aannemelijk is dat de aanleiding voor de afwijking een bestendige situatie is. => Dit doen we door op dossierniveau de bestendigheid te onderbouwen

We wijzen de aanvrager van de financiering in de offerte op de overschrijding van de (budgettaire) normen. De aanvrager verklaart dat hij/zij de risico's van de overschrijding begrijpt en aanvaardt.

Bij afwijkingen dient de aanvraag altijd aan onze eigen budgettaire normen te voldoen. Zie hiervoor ook de informatie bij de werkelijke lastentoets.

De Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet spreekt nadrukkelijk over afwijkingen in specifieke situaties. Als richtlijn hiervoor onderkent Nationale-Nederlanden Bank onderstaande specifieke

situaties die in individuele gevallen kunnen leiden tot een overschrijding van de toegestane financieringslast.

Aantoonbare inkomensstijging

Onvoorwaardelijk schriftelijk door de werkgever toegezegde inkomensstijgingen langer dan 6 maanden, tot maximaal 24 maanden (gerekend vanaf de datum bindende offerte) zijn in individuele gevallen toegestaan. Deze mogen worden meegenomen in het toetsinkomen. Voorwaarde is wel dat op basis van het huidige inkomen, de lening minimaal op werkelijke lasten past.

Resultaat onderneming DGA

Het resultaat in de onderneming van de directeur/groootaandeelhouder (DGA) telt in beginsel niet mee. In individuele maatwerksituaties kan er wel rekening worden gehouden met het resultaat in de onderneming van de DGA. De wijze waarop het inkomen uit de onderneming bepaald wordt is beschreven in hoofdstuk 3.8.

Seniorenverhuisregeling

De Senioren Verhuisregeling is speciaal voor aanvragers die binnen tien jaar met pensioen gaan of al met pensioen zijn. De Senioren Verhuisregeling is een maatwerksituatie waardoor de klant meer mag lenen op zijn pensioeninkomen (incl. AOW) dan hij op basis van de reguliere annuïteitentoets zou mogen lenen. De Senioren Verhuisregeling is beschreven in hoofdstuk 10.

Overige individuele afwijkingen

Eventuele overige niet-genoemde uitzonderingen dienen -net als resultaat onderneming DGA- altijd, met fiatformulier en advies (met een opsomming van argumenten en bewijsstukken die daarbij horen), te worden voorgelegd aan de teammanager (B bevoegde). In de motivering moet duidelijk zijn opgenomen waarom de aanvraag voldoet aan de TRHK.

5.2.5 Toetsen op werkelijke lasten

Bij een overschrijding van de annuïtaire normen van de TRHK, hanteert Nationale-Nederlanden een eigen budgettaire toetsing, de zogenaamde werkelijke lastentoets of maatwerktoets. In tegenstelling tot de annuïtaire toets wordt in de werkelijke lastentoets uitgegaan van de daadwerkelijke last ten behoeve van de aflossing c.q. opbouw in plaats van een standaard annuïtaire aflossing. De rentelast wordt net als in de annuïtaire toets gebaseerd op de toetsrente.

De 'werkelijke' lasten van de gevraagde financiering worden vergeleken met de toegestane annuïtaire lasten om te beoordelen of de aanvraag volgens NN normen betaalbaar zou zijn. Deze toetsing kan worden uitgevoerd met behulp van de Excel-rekentool.

Als er gebruik gemaakt wordt van de werkelijke lastentoets of maatwerktoets, gelden de onderstaande beperkingen:

- De maximale loan-to-income bij de WLT wordt beperkt tot 6 x het bruto inkomen. In de rekentool zit een validatie die maximale verstrekking bij de WLT maximeert op 6 x het bruto inkomen (of- in sommige situaties- op het maximum van de annuïtaire toets als deze hoger is dan 6 x het bruto inkomen).

- De combinatie van een overschrijding van de loan-to-income en de loan-to-value is -om een stapeling van risico's te voorkomen- niet toegestaan. In de rekentool verschijnt hiervoor een waarschuwing bij een overschrijding van zowel de LTI als de LTV.



6 Het onderpand

Nationale-Nederlanden verstrekt hypotheek op woningen die bestemd zijn voor:

1. eigen gebruik en bewoning;
2. verhuur.

Het financieren van een woning die bestemd is voor de verhuur, anders dan tijdelijk, is alleen mogelijk met de Verhuurhypotheek. Informatie over de Verhuurhypotheek vind je in hoofdstuk 9.

In de TRHK is vastgelegd dat de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de marktwaarde van de woning, 100% bedraagt.

6.1 Minimale koopsom

Nationale-Nederlanden financiert alleen woningen met een minimale koopsom van € 90.000,-.

6.2 Onderpand alleen in Nederland

Nationale-Nederlanden financiert alleen woningen die gelegen zijn in Nederland. Het is niet mogelijk om een woning te financieren in het buitenland of in de zogeheten openbare lichamen (een soort bijzondere gemeentes) Bonaire, Saba en Sint Eustatius.

6.3 Uitzonderingen loan-to-value Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

In de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) zijn de regels vastgelegd voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning. In de TRHK staat ook in welke situaties je kunt afwijken van de norm. De uitzonderingen die Nationale-Nederland Bank ondersteunt, zijn hieronder beschreven.

De uitzonderingen die Nationale-Nederlanden niet ondersteunt zijn een overschrijding van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning, door:

- een gemeentelijke regeling voor noodzakelijke woningverbetering waardoor het risico op een restschuld van de consument wordt ondervangen;
- het betalen van achterstallige betalingen door de consument aan de Vereniging van Eigenaren, voor zover de betalingsachterstand bij de aankoop van de woning een negatieve invloed heeft gehad op de waarde van de woning

Restschuld

Nationale-Nederlanden financiert een restschuld onbeperkt mee (geen maximale loan-to-value) als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De klant heeft al een hypotheek bij Nationale-Nederlanden;
- De restschuld (van lening of overbruggingskrediet) is ontstaan bij de verkoop van een door Nationale-Nederlanden gefinancierde woning;
- De klant heeft geen eigen middelen om de restschuld te betalen;
- De totale lasten passen binnen de standaardnormen van de TRHK (loan-to-income).
- Met betrekking tot de betaalbaarheid kan er niet worden afgeweken van de standaardnormen;
- Bij de aankoop van de nieuwe woning wordt het bedrag boven de 50% van de marktwaarde van de nieuwe woning (dus inclusief de restschuld) afgelost;

Nationale-Nederlanden stelt geen termijn aan de ouderdom van een restschuld. Nationale-Nederlanden stelt wel als voorwaarde dat de restschuld aantoonbaar aanwezig moet zijn op het moment van de aanvraag van de hypothecaire lening voor de nieuwe woning. Eventuele aflossingen op de restschuld die hebben plaatsgevonden tussen de verkoop van de oude woning en de aanvraag van de financiering voor de nieuwe woning, kunnen dus niet opnieuw worden gefinancierd.

Bij het meefinancieren van een restschuld (verkoopverlies) moet de aanvrager daarom:

- de restschuld bij verkoop aantonen;
- aantonen dat de restschuld nog aanwezig is.

Energiebesparende voorzieningen

Nationale-Nederlanden maakt het mogelijk om de kosten van energiebesparende voorzieningen mee te financieren boven de marktwaarde van de woning. De maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning bedraagt in deze situatie 106%.

Oversluiting

Nationale-Nederlanden maakt het mogelijk om bij oversluiting meer te financieren dan de marktwaarde van de woning. De maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de marktwaarde van de woning is door Nationale-Nederlanden vastgesteld op 112,5% (dit percentage is dus niet wettelijk vastgesteld). Een overschrijding is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- de consument in de woning blijft wonen, en;
- de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de oude, vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, en;
- eventuele afsluitkosten en/of door de consument aan de bemiddelaar betaalde vergoedingen ter zake van de hypothecaire financiering en een eventueel verschuldigde vergoeding voor vervroegde aflossing van de oude hypothecaire financiering.

Het is dus niet toegestaan een “consumptief” krediet of box 1-kredieten zonder hypothecaire inschrijving mee te financieren in de nieuwe hypotheek boven 100% marktwaarde! Alleen hypothecaire kredieten kunnen overgesloten worden onder deze uitzondering. Dit staat ook letterlijk in de TRHK. Met de beperking op loan-to-value zullen er steeds meer box 1 kredieten worden afgesloten. Het is niet de bedoeling dat deze via de omweg uitzondering LTV alsnog gefinancierd worden als hypotheek.

De combinatie van een overschrijding van de loan-to-income en de loan-to-value is -om een stapeling van risico's te voorkomen- bij een oversluiting op hetzelfde onderpand bij NN niet toegestaan.

Substantieel lagere lasten

Nationale-Nederlanden maakt het mogelijk om bij substantieel lagere lasten meer te financieren dan de marktwaarde van de woning. De maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de marktwaarde van de woning is door Nationale-Nederlanden vastgesteld op 112,5% en de berekende last op maximaal 60% van de toegestane last (deze percentages zijn dus niet wettelijk

vastgesteld).

Noodzakelijke woningverbetering

Nationale-Nederlanden maakt het mogelijk om meer te financieren dan de marktwaarde van de woning als er voorzieningen worden getroffen voor noodzakelijke woningverbetering, die leiden tot een daling van de verhouding tussen de hoogte van het totale hypothecaire krediet en de marktwaarde van de woning. Een voorbeeld hiervan is funderingsherstel. Huiseigenaren die het fundament van hun woning moeten herstellen, kunnen een lening krijgen. Hiervoor heeft de Rijksoverheid het Fonds Duurzaam Funderingsherstel opgericht. Nationale-Nederlanden participeert in het Fonds Duurzaam Funderingsherstel.

6.4 Nieuwbouw

Nationale-Nederlanden financiert nieuwbouwwoningen. Bij nieuwbouw wordt onderscheid gemaakt naar:

- Projectmatige bouw (meerdere woningen met één projectontwikkelaar)
- Kavelbouw (bouw van één woning met een vaste aannemer)
- Bouw in eigen beheer/zelfbouw (de klant die zijn eigen woning bouwt)

Bij nieuwbouw geldt dat de maximale verstrekking 100% van de marktwaarde bedraagt.

Bij nieuwbouw van een in appartementsrechten te splitsen gebouw is geldverstrekking in termijnen mogelijk als de splitsing in appartementsrechten gereed is.

Bij nieuwbouw krijgt de klant gedurende de eerste rentevaste periode een tarief dat één tariefklasse lager ligt.

6.5 Vernieuwbouw

Onder voorwaarden geldt ook voor vernieuwbouw een tarief dat één tariefklasse lager ligt gedurende de eerste rentevaste periode. De vernieuwbouw moet aan alle van de volgende eisen voldoen:

1. De woning wordt aangekocht van een projectontwikkelaar of woningstichting; De aanvrager(s) wordt/worden de eerste bewoner(s) van de woning.
2. Er moet uit de aangeleverde stukken overduidelijk duidelijk blijken dat er sprake is van vernieuwbouw (een huurwoning die door een woningstichting sec wordt doorverkocht als koopwoning, voldoet derhalve niet). Dit blijkt bijvoorbeeld uit de aanwezigheid van een koop/aanneemovereenkomst of uit de (digitale) verkoopinformatie van de projectontwikkelaar.
3. Er moet sprake zijn van een gelijktijdige en projectmatige vernieuwbouw van meerdere woningen of appartementen. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de (digitale) verkoopinformatie van de projectontwikkelaar.

De woning of het appartement kan eventueel casco worden opgeleverd. De aanvrager dient in dit geval zelf voor de afwerking te zorgen. Hiervoor dient zoals gebruikelijk een taxatierapport inclusief verbouwingsspecificatie te worden aangeleverd en zullen de gelden voor de verbouwing in depot gehouden worden.

Daarnaast gelden de gebruikelijke voorwaarden voor verstrekking: er moet sprake zijn van een woonbestemming en bij een appartementsrecht moet er een splitsingsakte aanwezig zijn.

6.6 De omgevingsvergunning

Om een woning te mogen bouwen, is altijd een omgevingsvergunning vereist. De mogelijkheid bestaat dat deze vergunning niet voor een afzonderlijke woning wordt afgegeven maar voor een geheel project (bijvoorbeeld de gehele straat). In beide gevallen dienen we voor het verstrekken van de lening in het bezit te zijn gesteld van een kopie van de door de gemeente afgegeven definitieve omgevingsvergunning. Bij projectmatige bouw (meerdere woningen met één projectontwikkelaar) zorgt de notaris voor de check op de omgevingsvergunning. Hij zal ons informeren als deze niet definitief is en wij de hypotheek dus niet kunnen verstrekken. De midoffice selecteert bij projectmatige bouw daarom geen voorbehoud omgevingsvergunning. Voor niet-projectmatige bouw moet de vergunning wel door de klant/adviseur worden aangeleverd.

Voor een verbouwing is ook vaak een omgevingsvergunning nodig. Op de site van de Rijksoverheid kan gecheckt worden of een omgevingsvergunning nodig is voor de verbouwing.

Een uitzondering op het verplicht aanwezig zijn van een definitieve vergunning wordt gemaakt voor:

- Kavelbouw en bouw in eigen beheer/zelfbouw (voor de voorwaarden, zie hieronder)
- Situaties waarbij een onder toezicht van De Nederlandse Bank (DNB) staande bankinstelling een garantie afgeeft ter grootte van de lening.
- Situaties waarbij er uit een taxatierapport of een verbouwingsspecificatie blijkt dat er €50.000 of minder wordt besteed aan een verbouwing waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, bijvoorbeeld een dakkapel of uitbouw.

Let op: in alle gevallen moet wel altijd sprake zijn van een woonbestemming.

Kavelbouw en bouw in eigen beheer/zelfbouw

Financieringen van kavelbouw en bouw in eigen beheer/zelfbouw, waarbij de definitieve omgevingsvergunning nog niet aanwezig is, komen toch in aanmerking voor een financiering bij Nationale-Nederlanden (NN) als aan de volgende vereisten wordt voldaan:

- Uitsluitend kavelbouw en bouw in eigen beheer/zelfbouw
- De te financieren grond moet een bouwbestemming hebben
- Financieringsopzet moet helder zijn; deze dient onderbouwd te worden d.m.v. (een) offerte(s) van een aannemer.
- In de koopakte van de grond moet een verplichting tot bouw binnen maximaal 2 jaar zijn opgenomen.
- De koopakte van de grond mag geen verkoopbelemmerende bepalingen bevatten.
- Uitbetaling van de depotgelden kunnen pas na ontvangst van de onvoorwaardelijke omgevingsvergunning plaatsvinden.

6.7 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Dit kan

zowel in de vorm van projectbouw als vrije kavelbouw. Financiering van CPO is op basis van onderstaande voorwaarden toegestaan:

- De levering van het aan te kopen perceel vindt plaats aan de individuele kopers, zodat wij bij passeren ons 1e recht van hypotheek kunnen vestigen.
- De aannemingsovereenkomst moet direct met de kopers afgesloten worden zodat wij de normale depotprocedure met uitbetalingen bij nieuwbouw kunnen volgen.
- De deelnameovereenkomst tussen de CPO-vereniging en de individuele kopers bevat geen bepalingen die bezwarend zijn voor de koper en/of Nationale-Nederlanden.
- Kosten die kopers vooraf verschuldigd zijn aan de CPO-vereniging, moet de koper zelf voorschieten. Deze kosten moeten wel van te voren (gemaximeerd) vaststaan en in de financieringsopzet zijn meegenomen.

Bewijsstukken:

Bij een aanvraag met CPO vragen we het bewijsstuk "De deelnemersovereenkomst(en) tussen de CPO vereniging en de aanvrager en/of externe partijen" op. De midoffice doet dit automatisch. We vragen dit op om eventuele negatieve bepalingen voor ons als geldverstrekker en de door de CPO doorberekende kosten te kunnen beoordelen. De overige bewijsstukken zijn afhankelijk van het type nieuwbouw (projectbouw of zelfbouw). Eventuele verkoop belemmerende bepalingen en/of alternatieve koopconstructies zijn niet toegestaan.

De bevoegdheid om CPO te accepteren ligt bij de behandelaar van het dossier.

6.8 Woonboerderijen

Woonboerderijen kunnen tot de wettelijk toegestane marktwaarde worden gefinancierd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een agrarische bestemming.
- De woonboerderij is in goede staat.
- De woonboerderij is aangesloten op de gebruikelijke nutsvoorzieningen (water en elektriciteit)
- Er zijn geen agrarische bijgebouwen, zoals stallen, loodsen en (commerciële) paardenboxen

6.9 Woon-/winkel en woon-/bedrijfspanen

Gecombineerde woon-/winkelpanden of woon-/bedrijfspanen kunnen tot de wettelijk toegestane marktwaarde worden gefinancierd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Het woondeel dat is bestemd voor permanente bewoning bedraagt minimaal 50% van de marktwaarde van het onderpand.
- Het woondeel is gecombineerd met een andere woning of met een winkel en dient daarmee één kadastrale eenheid.
- Het bedrijfs gedeelte is niet verhuurd aan derden.

Dit betekent dat bijvoorbeeld alle woonhuizen met vrijstaande bedrijfsunits/loodsen of woon/horeca/atelier/praktijk panden niet behoren tot de particuliere hypothecaire financiering.

6.10 Recreatiewoningen

Nationale-Nederlanden financiert geen recreatiewoningen. Omdat het tot november 2013 wel mogelijk was om -onder voorwaarden- een recreatiewoning bij NN te financieren, zitten er in de portefeuille van NN nog wel recreatiewoningen.

6.11 Monumenten

Nationale-Nederlanden financiert monumenten. Aanvragen kunnen op normale wijze worden ingediend en behandeld.

In Nederland bestaan er meerdere soorten monumenten: rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, provinciale monumenten en beeldbepalende panden in beschermde stads- en dorpsgezichten. Het soort monument bepaalt onder meer welke rechten en plichten de eigenaar heeft, maar ook welke financiële mogelijkheden er zijn om onderhoud, restauratie of een verbouwing te financieren. Verbouwingen moeten voldoen aan regelgeving. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar om ervoor te zorgen dat de verbouwing plaatsvindt volgens de regels.

6.12 Niet acceptabele onderpanden

Nationale-Nederlanden verstrekt geen financieringen op onderstaande onderpanden:

- Woonwagens en woonwagenstandplaatsen (ook niet met NHG!)
- Woonboten, woonschepen, watervilla's
- Bedrijfspanden
- Winkelpanden
- Gedeeltelijk verhuurde woningen
- Studentenhuisen
- Op gifgrond, op een industrieterrein of in een saneringswijk
- Met een agrarische bestemming
- Van eigenaren en leden van coöperatieve flatexploitatieverenigingen. Deze onderpanden zijn veelal als geheel gefinancierd door middel van een zogenaamde paraplu-hypothek. Leden kunnen een financiering krijgen bij de geldverstrekker van de paraplu-hypothek.
- Met alternatieve koopconstructies, met uitzondering van Koopgarant en Duokoop

6.13 Erfpacht

Nationale Nederlanden verstrekt hypotheek op basis van recht van erfpacht. Bij het recht van erfpacht is de klant geen eigenaar van de grond en de woning, maar heeft hij het recht om hiervan gebruik te maken (zgn. zakelijk recht). Dit recht hangt niet aan de persoon maar aan het zakelijk goed en is dus te verkopen en te bezwaren met hypotheek. Voor het gebruik maken van de grond en de woning is de klant (erfpachter) vaak een (jaarlijkse) vergoeding verschuldigd, de zgn. canon. Soms is het mogelijk deze canon in een keer af te kopen.

Een periodiek te betalen erfpachtcanon dient te worden meegenomen in de budgettering. Deze last komt in mindering op de toegestane financieringslast. Indien er sprake is van een oplopende canonverplichting (niet zijnde indexatie) dient in de toetsing rekening te worden gehouden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende

canonverplichting. Zie hiervoor ook de informatie bij de financiële verplichten van de aanvrager in hoofdstuk 4.

Uit de erfpachtovereenkomst dient de (resterende) duur van het recht van erfpacht te blijken. Indien de erfpachtovereenkomst is gesloten vóór 1 januari 1992, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening. Tenzij in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd.

Bij overeenkomsten gesloten na 1 januari 1992 is de duur van de looptijd van de lening niet afhankelijk van de (resterende) duur van het recht van erfpacht.

Bij de beoordeling van een financiering op een recht van erfpacht is het belangrijk om te weten wat er in de erfpachtvoorwaarden staat. Bij het teniet gaan van het recht van erfpacht gaat namelijk automatisch ook het recht van hypotheek teniet!

De 2 belangrijkste redenen van het tenietgaan van het recht van erfpacht zijn:

- Verwerving volledig eigendom door erfpachter (vermenging);
- Einddatum van de erfpachtovereenkomst is bereikt.

Bij het eindigen van het recht van erfpacht eindigt ook het recht van hypotheek. Als de einddatum van het recht van erfpacht eerder is dan de (evt. nieuwe) einddatum van de lening, is het van belang om te weten wat er na de einddatum van de overeenkomst met het recht van erfpacht gaat gebeuren.

Als we 9 maanden voor de einddatum erfpacht nog geen bericht van de klant hebben ontvangen, wordt een Salesforcecase aangemaakt om zelf contact met de klant op te nemen.

6.13.1 Verlengen van het erfpachtrecht

Indien het erfpachtrecht verlengd wordt, beoordeel je of de voorwaarden voor ons akkoord zijn. Zo niet, dan eisen wij de lening op. Daarnaast is het van belang dat bij nieuwe voorwaarden er ook een nieuw hypotheekrecht gevestigd moet worden.

Wordt het erfpachtrecht verlengd, moet de vraag worden beantwoord of de verlenging onder de oude voorwaarden plaats vindt.

Verlenging onder de oude voorwaarden.

Als de verlenging onder de oude voorwaarden geschiedt, blijft een hypotheekrecht dat op het oorspronkelijke erfpachtrecht was gevestigd, in stand (van belang voor lopende lening).

Wat is onze positie als een erfpachtrecht dat nog niet is verlengd, maar waarvan schriftelijk is vastgelegd dat het op de oude voorwaarden wordt verlengd, als onderpand wordt aangeboden ?

Wij kunnen in dat geval recht van hypotheek nemen op het oorspronkelijke erfpachtrecht omdat het hypotheekrecht na de verlenging van het erfpachtrecht blijft bestaan.

Verlenging niet onder de oude voorwaarden.

Indien verlenging niet onder de oude voorwaarden geschiedt, moet onderzocht worden of sprake is van essentiële wijzigingen.

Geen essentiële wijzigingen:

Wordt het erfpachtrecht niet op essentiële punten gewijzigd, dan blijft een hypotheekrecht dat op het oorspronkelijke erfpachtrecht was gevestigd, in stand (lopende lening).

Indien schriftelijk is vastgelegd dat het als onderpand aangeboden erfpachtrecht wordt verlengd op nieuwe voorwaarden die echter geen essentiële wijziging inhouden, geldt hetgeen onder verlenging onder oude voorwaarden is gesteld.

Wel essentiële wijzigingen:

Gaat de verlenging gepaard met essentiële wijzigingen, dan zien we dat als een nieuw erfpachtrecht. Het oude erfpachtrecht gaat teniet.

- Het hypotheekrecht dat op het oude erfpachtrecht was gevestigd gaat ook teniet. Voor een lopende lening brengt dit mee dat de hypotheekhouder die om toestemming voor de wijziging wordt gevraagd, zijn toestemming weigert of aan de toestemming de voorwaarden verbindt, dat zijn hypotheekrecht opnieuw wordt gevestigd.
- Wordt een aanvraag voor een nieuwe lening gedaan met als onderpand een erfpachtrecht waarvan bekend is dat het tijdens de looptijd van de lening op essentiële punten zal worden gewijzigd, dan weet je dat te zijner tijd opnieuw hypotheek zal moeten worden gevestigd. Afhankelijk van de tijd dat het erfpachtrecht nog op de oude voorwaarden loopt, moet besloten worden welke voorwaarden in de aanbieding worden gesteld.

Als wij akkoord gaan met die nieuwe voorwaarden, wijzig je in de backoffice de einddatum van het recht van erfpacht in de nieuwe einddatum. Als de nieuwe voorwaarden niet akkoord zijn, dan eisen wij de lening op.

6.13.2 Heruitgifte van het erfpachtrecht

Indien in de akte van uitgifte erfpachtrecht geen mogelijkheid tot verlenging is opgenomen, bestaat de mogelijkheid om een nieuw recht van erfpacht uit te geven (heruitgifte). Bij heruitgifte is altijd sprake van een nieuw hypotheekrecht! Ook hier moet je beoordelen of de nieuwe voorwaarden voor ons akkoord zijn. Zo niet, dan eisen wij de lening op.

Zodra de gevraagde aanbieding inzake de heruitgifte door ons is ontvangen, beoordelen we of de nieuwe voorwaarden voor ons acceptabel zijn. Als wij akkoord gaan met de nieuwe voorwaarden, dient er een recht van hypotheek te worden gevestigd op het heruitgegeven recht van erfpacht. Als wij niet akkoord gaan met die nieuwe voorwaarden, eisen wij de lening op.

Voor het vestigen van het hypotheekrecht maak je een nieuwe akte van geldlening met zekerheidstelling. Deze akte dient uiterlijk te verlijden op de datum van afloop van het erfpachtrecht. De debiteur bepaalt zelf bij welke notaris dit gebeurt. Als er een nieuwe akte van geldlening met zekerheidstelling is verzonden, dient de passering te worden geagendeerd op uiterlijk één week na de afloopdatum van het erfpachtrecht.

Indien we één week na de afloopdatum van het erfpachtrecht van de notaris niets hebben vernomen, herinneren we de notaris aan de passering van de akte. Nadat wij de akte met hypotheekstelling op het heruitgegeven erfpachtrecht hebben ontvangen, wijzig je in de backoffice de gegevens van het recht van erfpacht.

6.13.3 Recht van erfpacht eindigt

Wordt het recht van erfpacht niet verlengd en wordt ook geen nieuw recht van erfpacht uitgegeven, dan vervalt ook het recht van hypotheek. De lening moet dan op einddatum van het recht van erfpacht worden afgelost.

6.13.4 Appartementsrecht

Het appartementsrecht vervalt niet door het vervallen van het erfpachtrecht. In deze situaties gaan we er vanuit dat het hypotheekrecht ook niet vervalt. De nieuwe einddatum van het verlengde of heruitgegeven recht van erfpacht wordt vastgelegd in het systeem.

6.13.5 Obligatoire overeenkomst

De mogelijkheid bestaat dat de erfpachters een gerechtelijke procedure aanspannen tegen de eigenaar van de grond. Om te voorkomen dat het erfpachtrecht teniet gaat terwijl deze procedure nog loopt, bestaat de mogelijkheid dat de erfpachtgever de zittende erfpachters de gelegenheid biedt een zogenaamde obligatoire overeenkomst te sluiten. Dit is bijvoorbeeld bijna altijd bij de gemeente 's-Gravenhage het geval.

Na ontvangst van de obligatoire overeenkomst moeten wij de erfpachtgever schriftelijk in kennis stellen van ons pandrecht. De erfpachtgever zal dan vervolgens eveneens schriftelijk dienen te bevestigen dat er geen andere pandrechten zijn gevestigd.

Bij enige twijfel omtrent het in de overeenkomst bepaalde, leg je de zaak voor aan een jurist.

6.13.6 Wijziging van erfpacht Amsterdam

Als een bestaande klant van NN of Delta Lloyd over wil stappen van het 'oude' naar het nieuwe erfpachtstelsel van de Gemeente Amsterdam en zijn bestaande hypotheek wil voortzetten, gaan wij daar alleen mee akkoord als de klant een nieuw (eerste) recht van hypotheek laat vestigen. De kosten van de vernieuwing van de hypothecaire inschrijving zijn voor rekening van de klant.

Let op! Voor nieuwe woningfinancieringen (koopfinanciering, oversluiting) op recht van erfpacht in de gemeente Amsterdam golden en gelden de gebruikelijke acceptatievoorwaarden.

Dan maakt het dus niet uit of die financiering wordt verstrekt op de 'oude' of de 'nieuwe' erfpachtvoorwaarden en ook niet of wordt gekozen voor een eeuwigdurende afkoop van de erfpachtcanon, of niet.

6.14 Particulier erfpacht

Om een verantwoorde financiering van woningen op particulier erfpacht mogelijk te maken, heeft de Nederlandse Vereniging van Banken in 2012 in overleg met andere betrokken partijen (waaronder erfpachters, bloot eigenaren en notariaat) criteria opgesteld voor erfpachtvoorwaarden waarbij de bloot eigenaar geen overheid is. Als de erfpachtvoorwaarden voldoen aan deze criteria, is het erfpachtrecht financierbaar bij Nationale-Nederlanden. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in:

1. Criteria voor de financierbaarheid van erfpachtrechten gevestigd vóór 1-4-2012. De criteria voor de financierbaarheid van bestaande erfpachtrechten bevatten (minimale) voorwaarden voor financierbaarheid van erfpachtrechten gevestigd voor 31-12-2012 (was voorheen 1-4-2012). De notaris dient te verklaren dat het erfpacht voldoet aan deze voorwaarden.
2. De Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1-1-2013. De notaris dient te verklaren dat het erfpacht voldoet aan deze voorwaarden.

De criteria voor erfpachtrechten gevestigd voor 31-12-2012 zijn te vinden via bijgaande link:

<https://nn-nl--c.eu12.content.force.com/servlet/servlet.FileDownload?file=0151r000004tcTA>

De Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1-1-2013 is te vinden via bijgaande link:

<https://nn-nl--c.eu12.content.force.com/servlet/servlet.FileDownload?file=0151r000004tcT5>

Bij verhogingen is een opinie niet nodig. Ook niet voor woningen op particulier erfpacht die wij in het verleden zonder opinie hebben gefinancierd.

6.15 Duokoop

Nationale-Nederlanden financiert woningen met Duokoop. Duokoop is een vorm van particulier erfpacht. Het is één van de door NHG geaccepteerde koop- en leenconstructies en alleen verkrijgbaar in combinatie met een NHG-gedekte hypothecaire lening. Voor Duokoop zijn geen andere voorbehouden nodig dan de standaard voorbehouden bij erfpacht. Voor woningen met Duokoop hoeft de notaris niet (opnieuw) te verklaren dat de constructie voldoet aan de erfpachtvoorwaarden.

Met Duokoop koopt de klant samen met DNGB Fonds een woning. Duokoop is toepasbaar voor alle type woningen, appartementen of grondgebonden woningen. DNGB (voorheen de Nationale Grondbank) koopt de grond en de klant huurt de grond vervolgens van DNGB in een eeuwigdurende erfpachtovereenkomst. Hiervoor betaalt de klant maandelijks een erfpachtcanon.

Bij Duokoop behoren ook voordelen en nadelen. De voordelen die er zijn bij Duokoop:

- Bij Duokoop is het mogelijk dat er een woning wordt gekocht, die anders buiten het bereik was gebleven. Er vallen meer woningen binnen het budget.
- De grond kan op elk gewenste manier worden gekocht.
- De woning kan aangepast/verbouwt worden.
- De canon (een maandelijks bedrag dat wordt betaald door de pachter voor het gebruik van de grond) is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.
- De canon wordt, los van de jaarlijkse inflatiecorrectie, nooit herzien.
- Duokoop brengt meer woningen in aanraking voor NHG.

De nadelen van Duokoop:

- Er wordt niet geprofiteerd van de waardeontwikkeling over de grond.
- De canon wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie. Als de inflatie stijgt, stijgt de canon ook.
- Een aflossingshypotheek is na 30 jaar betaald. Met Duokoop wordt er na 30 jaar nog steeds canon over de grond betaald.

Het oversluiten van een lening, waarbij de klant de grond gelijktijdig verkoopt aan Duokoop, is niet mogelijk.

6.16 Recht van opstal

Nationale-Nederlanden financiert geen recht van opstal, tenzij het recht van opstal is/wordt gevestigd ten behoeve van gebruikelijke nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit).

6.17 Onderpanden met een marktwaarde hoger dan € 1.000.000,-

Bij een marktwaarde groter dan € 1.000.000 is de maximale netto hypotheek 80% van de marktwaarde.

Afwijkingen op dit beleid kunnen, mits goed gemotiveerd, vanaf teammanager (B bevoegde) ter fiattering worden voorgelegd aan het Krediet Comité NN Bank (KCN). Bijvoorbeeld bij verhogingen. Voorwaarden voor een hoger netto hypotheek zijn minimaal:

- Het inkomen van de aanvrager is stabiel
- Er is sprake van een ruime betaalbaarheid. Op basis van 90% van het inkomen voldoet de aanvraag ook aan de norm
- De woning is courant en ligt, gezien de prijsklasse, in een courante omgeving (bijvoorbeeld Wassenaar, Bloemendaal, het Gooi)
- Het bedrag dat meer wordt geleend boven 80% van de marktwaarde, wordt door middel van een annuïtaire of lineaire aflossing binnen 5 jaar teruggebracht tot het bedrag van de maximale hypotheek bij dit soort onderpanden.

6.18 Appartementsrechten en Vereniging van Eigenaren

Een vereniging van eigenaren (VvE) is een vereniging van de eigenaren van de appartementsrechten van de woningen die tot een appartementencomplex behoren. De VvE zorgt voor het regelen van het onderhoud van het gebouw en voor de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. In Nederland zijn er ongeveer 144.000 VvE's, waarvan 60% uit vijf appartementen of minder bestaat.

Omdat in de praktijk bleek dat ongeveer de helft van de VvE's te weinig geld reserveert moet per 1 januari 2018 elke VvE jaarlijks een bedrag reserveren dat bestemd is voor groot onderhoud aan het gebouw. De grootte van deze reservering is of tenminste 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw, of gebaseerd op het meerjaren onderhoudsplan (MOP). Die reserve kan er bijvoorbeeld voor zijn bedoeld om in de toekomst van verwarming met gas over te gaan naar een andere soort verwarming.

Bij de acceptatie van een aanvraag hoeft bij Nationale-Nederlanden op dit moment geen rekening gehouden te worden met het feit dat een Verenigingen van Eigenaren (VvE) niet actief is, niet ingeschreven is bij de KvK of geen reservefonds heeft. Redenen om hier geen rekening mee te houden zijn:

- bij niet-appartementen houden we ook geen rekening met een buffer voor het onderhoud van de woning;
- er zijn in het (achterstand)beheer geen problemen bekend met betrekking tot inactieve/niet ingeschreven VvE's.

Voor leningen met NHG kan voor de kosten van het verkrijgen in eigendom rekening worden gehouden met een -blijkens de koopovereenkomst dan wel afzonderlijke overeenkomst overeengekomen- eenmalige storting in een onderhoudsfonds. Zie hiervoor norm 2.2.1 van NHG.

6.19 Funderingsproblematiek

Nationale-Nederlanden participeert in het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF). Dit fonds maakt het mogelijk om urgent funderingsherstel aan de woning te financieren door middel van een zogenaamde funderingsherstellening. De lening dient te worden aangevraagd bij het FDF. Zie voor meer informatie: <https://funderingsherstelfonds.nl/>

Nationale-Nederlanden stelt op dit moment (nog) geen eisen aan het financieren van woningen met het risico op (toekomstig) funderingsherstel.

6.20 Asbest

Nationale-Nederlanden stelt op dit moment (nog) geen eisen aan het financieren van woningen met asbest.

6.21 Onderpanden in aardbevingsgebieden

Nationale-Nederlanden stelt op dit moment (nog) geen eisen aan het financieren van woningen in aardbevingsgebieden.

6.22 Onderhouds- en bouwkundige staat

Als blijkt uit het taxatierapport de onderhoudsstatus matig is, moet er minimaal een verbouwingsplan aanwezig zijn. Indien de status van één van de onderdelen in het taxatierapport slecht is, moet een bouwkundig rapport worden overlegd. Dit geldt ook indien achterstallig onderhoud > 10% van de marktwaaarde is of als de taxateur een bouwkundig rapport aanbeveelt. Indien er sprake is van schade aan het onderpand moet er ook altijd een bouwkundig rapport worden aangeleverd. In combinatie met de andere stukken moet een sluitend beeld blijken van de schade en de herstelkosten. Met een aanneemovereenkomst moet worden aangetoond wie de schade herstelt en dat het kostendekkend is.

6.23 Koop-/subsidiereregeling/beperkende verkoopvoorwaarden

Nationale Nederlanden financiert geen woningen waarbij sprake is van koop- en leenconstructies, gedeeltelijke eigendom en/of verkoopbelemmerende maatregelen. Denk hierbij aan MGE, MVE, Starterslening SVn, Koop Goedkoop, Koopstart etc. Dit geldt zowel voor leningen zonder als leningen met NHG. Uitzonderingen zijn Duokoop en Koopgarant. Zie hiervoor 6.15 en 6.24.

6.24 Koopgarant

Nationale-Nederlanden financiert woningen met Koopgarant. Koopgarant is een regeling die in grote delen van Nederland wordt aangeboden door woningcorporaties en vastgoedontwikkelaars. Koopgarant is een merk van de stichting Opmaat.

Met Koopgarant krijgt de koper een flinke korting van minimaal 10% tot maximaal 33% op de marktwaaarde. Door korting op de marktwaaarde wordt de woning met Koopgarant bereikbaar voor de lage- en midden inkomensgroepen. Wanneer de eigenaar de woning weer wil verkopen, is hij verplicht de woning aan de woningcorporatie/vastgoedontwikkelaar te verkopen. De eigenaar krijgt daarbij de garantie dat de woningcorporatie de woning terugkoopt binnen 3 maanden na het verzoek daartoe. Voordat de woning met Koopgarant wordt teruggekocht, wordt de terugkoop prijs bepaald. Dit is altijd een samenstelling van de koop prijs, de korting en de waardeontwikkeling. Een verlies of winst op de marktprijs wordt gedeeld door de koper en de woningcorporatie. Hoe hoger

de korting, hoe lager het aandeel in de waardeontwikkeling is voor de eigenaar. Echter het financiële risico bij verlies is voor de eigenaar lager dan bij een koopwoning op de vrije markt. De waardevermeerdering als gevolg van aangebrachte woningverbeteringen staan hier los van. De eventuele opbrengst hiervan komt geheel aan de koper toe.

Er is veel belang bij dat de 'Koopgarantbepalingen' in stand worden gehouden, ook wanneer de woning op een executoriale veiling zou worden verkocht. Om dit in stand te houden is erfpacht de enige juridische waterdichte manier waarmee dit kan worden geregeld. Elke Koopgarantwoning wordt daarom verkocht op basis van erfpacht. Voor woningen met Koopgarant hoeft de notaris niet (opnieuw) te verklaren dat de constructie voldoet aan de erfpachtvoorwaarden.

Kenmerken:

Het belangrijkste kenmerk van Koopgarant is de combinatie van korting op de marktwaarde en het delen van de waardeontwikkeling tussen koper en corporatie. De corporatie kan zelf kiezen hoeveel korting zij geeft, maar het is ook mogelijk dat de corporatie de koper uit verschillende kortingspercentages laat kiezen. In beide gevallen bedraagt de korting minimaal 10% en (in de praktijk) ten hoogste 33%. De verhouding tussen korting en winst- of verliesdeling is vastgelegd in de zogenaamde Fair Value-tabel.

Koopgarant kent 3 belangrijke risicobeperkingen. Deze vormen de hoeksteen van Koopgarant:

- **Terugkoopgarantie:** als de eigenaar zijn of haar Koopgarant woning wil verkopen is hij/zij contractueel verplicht deze aan de corporatie aan te bieden. De corporatie geeft de eigenaar de garantie dat deze de woning binnen drie maanden na aanbidding aan de corporatie kan overdragen. Deze terugkoopgarantie beperkt daarmee het risico van de verkopende eigenaar. De terugkoop prijs wordt vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie.
- **Verliesdeling bij marktdaling:** bij terugkoop taxeert een onafhankelijk taxateur de woning. De daarbij vastgestelde waarde wordt vervolgens vergeleken met de waarde bij aankoop. Is de marktwaarde van de woning gedaald dan deelt de corporatie dit verlies met de eigenaar volgens de geldende verhouding uit de Fair Value-tabel. Is de marktwaarde van de woning echter gestegen dan deelt de corporatie de winst met de eigenaar, opnieuw volgens dezelfde verdeelsleutel. Een door de eigenaar aangebrachte verbetering wordt apart in de taxatie betrokken. De waardestijging die het gevolg is van deze investering komt volledig ten goede aan de eigenaar. Denk hierbij aan, een nieuwe keuken, badkamer, dakkapel etc.
- **Beperking financieringsrisico's:** kopers van een huis met Koopgarant krijgen de mogelijkheid om de 'kosten koper' en verbouwingskosten mee te financieren. De financiële ruimte hiervoor is wel aan een maximum gebonden. Dit biedt de kopers bescherming tegen overkreditering. Daarnaast stelt Nationale-Nederlanden Hypotheken NHG verplicht.

Voorwaarden Koopgarant

Nationale-Nederlanden accepteert alleen hypotheek benodigd voor aankoop van woningen met Koopgarant en geen oversluitingen van hypotheek op basis van Koopgarant. Voor hypotheek benodigd voor aankoop van woningen met Koopgarant geldt het volgende beleid:

- Koopgarant is alleen mogelijk in combinatie met NHG

- De bepalingen van Koopgarant zijn van toepassing. Zie hiervoor http://www.opmaat.nl/fileadmin/user_upload/Documenten/ServiceNet/2016_09_26_Koopgarant_en_hypotheek.pdf
- Een verhoging met Koopgarant is niet uitgesloten.

Overbrugging

Wat te doen wanneer een huidige klant met een woning met Koopgarant wil overbruggen?

De voorwaarden van Koopgarant kent, zoals eerder genoemd, een terugkoopgarantie. Dit betekent dat de woningcorporatie/vastgoedontwikkelaar binnen 3 maanden nadat de woningeigenaar daarom verzoekt, de woning terugkoopt. Het kan echter toch voorkomen dat de woningeigenaar gaat verhuizen en een overbrugging nodig heeft. In dit geval is het mogelijk om een overbrugging te vestigen. Hiervoor dient, naast de standaard voorbehouden, een van de volgende voorbehouden opgevraagd te worden:

- *Als de terugkoopovereenkomst al getekend is maar de oude woning nog niet gepasseerd is:*
Terugkoopovereenkomst: Verkoopakte van uw oude woning waaruit blijkt wat de vastgestelde terugkoopprijs is. Daarnaast dient hierin aangetoond te worden dat de woningcorporatie de (terug) kopende partij is. Op de verkoopakte zijn geen ontbindende voorwaarden (meer) van toepassing.
- *Als de terugkoopovereenkomst nog niet getekend is:*
Fictieve terugkoopbepaling: een ons conveniërende waardebeoordeling waaruit blijkt wat de (terug)koopprijs is van uw oude woning. Deze terugkoopbepaling dient opgesteld en ondertekend te worden door de (terug) kopende woningcorporatie.

Gedwongen verkoop en biedgarantie

In geval van betalingsproblemen en dreigende gedwongen verkoop, zal de corporatie/ontwikkelaar meewerken aan het oplossen van de financiële problemen. Zodra de situatie bij de corporatie/ontwikkelaar bekend is probeert zij de eigenaar te bewegen de woning zelf te koop aan te bieden. Sommige eigenaren zijn niet te traceren of werken niet mee. In dat geval garandeert de corporatie/ontwikkelaar de reguliere terugkoopprijs via een onderhands bod voorafgaand aan de executieveiling, waarbij de corporatie/ontwikkelaar de reguliere kosten koper voor haar rekening neemt. Dit blijkt effectief in de praktijk. Mocht de woning onverhoopt toch op de veiling komen, dan zal de corporatie/ontwikkelaar haar bod verminderen met de veilingkosten en de achterstanden die voor haar rekening komen. De Koopgarantbepalingen zijn verankerd in de erfpacht, waardoor ook een veilingkoper de woning zelf moet bewonen en bij vertrekt aan de corporatie/ontwikkelaar moet aanbieden. Daardoor is de woning minder interessant voor de meeste veilingkopers.

NHG en betalingsproblemen

NHG hecht er veel belang aan dat bij onoverkomelijke betalingsproblemen een vlotte terugkoop tot stand komt. NHG stemt bij betalingsproblemen in met een bod van de corporatie/ontwikkelaar ter hoogte van de actuele terugkoopprijs. Daarbij zijn de eventuele gemaakte kosten t.b.v. gedwongen verkoop conform NHG-artikel B13 voor rekening van de eigenaar.

Koopgarant in hypotheekakte

Om er voor te zorgen dat een woning met Koopgarantbepalingen correct gefinancierd wordt, wordt er -conform de voorwaarden van Koopgarant- in de hypotheekakte een specifiek tekstblok opgenomen.

6.25 Groninger akte

Nationale-Nederlanden verstrekt geen leningen waarbij gebruik wordt gemaakt van de Groninger akte.

Een Groninger akte is een constructie waarbij de onroerende zaak wél wordt geleverd, maar de koopsom ervan nog níet wordt betaald. De Groninger akte heeft in 2017 zijn waarde verloren voor nieuwbouw in verband met gewijzigde wetgeving per 1 januari 2017. Alleen voor een aantal vóór 1 januari 2017 lopende nieuwbouwprojecten geldt nog dat er geen BTW maar overdrachtsbelasting over de grond verschuldigd is.

6.26 Bankgarantie

Bij verkoop van een woning zal de verkoper de zekerheid willen hebben dat de koper zich aan de afspraak houdt om het huis af te nemen. Meestal wordt dit geregeld door af te spreken dat de koper bij het niet nakomen van zijn verplichtingen een boete van 10% van de koopsom moet betalen aan de verkoper. De koper dient na het ondertekenen van de koopakte een waarborgsom van 10% bij de notaris storten. Meestal heeft de koper dit bedrag niet beschikbaar. In dat geval kan er ook een onvoorwaardelijke bankgarantie bij de notaris worden gedeponereerd. In die bankgarantie verklaart de desbetreffende bank dat zij de waarborgsom zal voldoen als de koper zijn verplichtingen niet nakomt.

Als de klant ons om het afgeven van een bankgarantie vraagt, kunnen wij deze af laten geven door "Nationale-Nederlanden Bank N.V.". Op het moment van afgifte moet aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

- Het onderpand is geen nieuwbouwwoning en/of wordt niet gekocht op een veiling;
- De bindende offerte moet geaccepteerd zijn en alle voorbehouden moeten akkoord zijn;
- De relatie moet een aparte overeenkomst ondertekenen;
- De bankgarantie wordt afgegeven tot een maximum van 10% van de koopsom, echter hooguit € 200.000,-.

De bankgarantie wordt voor een tijd van maximaal 6 maanden verstrekt. De provisie bedraagt 1% van het garantiebedrag, met een minimum van € 68,-. De termijn voor de garantie mag maximaal een maal met zes maanden worden verlengd. Voor deze verlenging zal opnieuw een gelijk bedrag aan provisie verschuldigd zijn.

Wij geven geen bankgarantie af voor nieuwbouwwoningen. De bankgarantie bij nieuwbouw is wat ons betreft overbodig. De betaling van de bouwtermijnen is in onze depotakte geregeld. In voorkomende gevallen moeten wij de koper (en, via hem, de bouwer) daar op wijzen.

Als bij nieuwbouw een bankgarantie wordt gevraagd, dan betreft het een garantie voor de betaling van de bouwtermijnen. Onze bankgarantie dekt echter uitsluitend de waarborgsom voor de nakoming van de verplichtingen die uit de "voorlopige" koopakte voortvloeien en dus niet het niet

(tijdig) betalen van de termijnen.

Onze bankgarantie eindigt één maand na overdracht van het registergoed. Wij willen onze bankgarantie niet voor nieuwbouw aanpassen, omdat wij dan partij worden bij onenigheid tussen de koper en de bouwer.

Wij geven nooit een bankgarantie af als iemand op de veiling koopt. Wel kunnen wij eventueel een onvoorwaardelijke offerte afgeven. Uiteraard als er onzerzijds geen bezwaren voor het verstrekken van de lening zijn.

Indien de relatie niet aan zijn verplichtingen voldoet (de koop annuleert op gronden waarvoor geen geldige ontbindende bepaling aanwezig is), kan de verkoper van de onroerende zaak de garantie inroepen. In dat geval verstrekken wij een lening ter grootte van het bedrag van de ingeroepen bankgarantie, vermeerderd met de nog verschuldigde bankgarantieprovisie. De incasso van dit bedrag wordt overgedragen aan Fiditon B.V.

6.27 Eigendomsrecht van de woning

Nationale-Nederlanden financiert uitsluitend het volledige eigendom.

Het is niet mogelijk om uitsluitend het economisch (dus zonder juridisch) eigendom te financieren. Bij financiering van economische eigendom wordt de economische eigenaar schuldenaar van de lening. De juridische eigenaar treedt slechts op als onderzetter van het onderpand.

In geval van economische eigendom wordt het pand niet geleverd aan de koper. De verkoper blijft de (juridische) eigenaar. De koper wordt economisch eigenaar genoemd. Met ingang van de overeengekomen datum komt het pand voor rekening en risico van de economische eigenaar. Door de onderlinge afspraken krijgt de economische eigenaar zoveel mogelijk de positie van een juridische eigenaar. Voor economische overdracht gelden geen vormvereisten. Een mondelinge overeenkomst is derhalve voldoende. Meestal worden de rechten en verplichtingen van partijen vastgelegd in een notariële akte.

6.28 ABC- en ABBA-constructie

Er is sprake van een ABC-constructie als een onroerende zaak binnen een tijdsbestek van 6 maanden minstens twee maal wordt overgedragen. In de praktijk worden dit ook ABC-transacties genoemd. Als er sprake is van een ABC-constructie wordt een onderpand via verschillende rechts- of natuurlijke personen uiteindelijk eigendom van onze klant. Partij A verkoopt het pand aan Partij B en deze verkoopt het door aan Partij C (onze klant).

Omdat deze methode vaak door criminelen wordt gebruikt om kunstmatig prijzen van een onderpand te verhogen en/of geld wit te wassen, dienen alle ABC-constructies aan Fraude- en Veiligheidszaken (F&VZ) te worden voorgelegd en akkoord bevonden. Dit geldt niet voor de hypotheekaanvragen voor nieuwbouwprojecten, waarbij b.v. een gemeente (Partij A) een kadastraal perceel via een bouwonderneming (Partij B) verkoopt aan onze klant (Partij C). Deze transacties dienen nog wel beoordeeld te worden door de acceptant. Bij twijfel kan uiteraard contact worden

opgenomen met F&VZ via de algemene mailbox veiligheidszaken.bank@nn.nl.

Over het algemeen wordt door de notaris geconstateerd dat er sprake is van een ABC constructie. Dit is vaak vlak voor het passeren van de akte en levert daarom extra werkdruk op bij het afronden van het dossier. Deze informatie heeft tot doel mogelijkheden te geven om eerder een ABC constructie te ontdekken. Dit kan namelijk blijken uit het aangeleverde taxatierapport (inclusief de akte van levering en het kadastraal uittreksel) en de koopovereenkomst.

Uit het kadastraal bericht blijkt wie er momenteel eigenaar is van het onderpand en sinds wanneer. Indien die datum < dan 6 maanden geleden is, is dit een indicatie dat er sprake is van een ABC constructie. Wij houden ook deze 6 maanden aan. Door het online opvragen bij het Kadaster van de akte van levering en, indien nodig, van belang zijnde brondocumenten kom je achter de entiteit die het onderpand heeft verkocht aan de huidige eigenaar. Hiermee heb je alle informatie over de drie partijen compleet.

Een bijzondere variant van de ABC constructie is de zogenaamde ABBA constructie.

Door controle van dezelfde documenten als bij de ABC constructie (zie hiervoor) blijkt dat de verkopende Partij A het onderpand verkoopt aan Partij B die het korte tijd later weer verkoopt aan Partij A. Doordat Partij A zijn pand verkoopt (vaak aan familie/vriend) lost hij zijn oude hypotheekschuld boetevrij af. Na terugkoop door Partij A (het BA-deel) vraagt hij b.v. bij NNB een nieuwe hypotheek aan, tegen gunstigere rentevoorzwaarden. Omdat er in feite niets veranderd, meestal blijft Partij A in de tussentijd ook gewoon in het onderpand wonen, is dit mogelijk een sluwe methode om onder de soms fikse boeterente uit te komen.

Indien er een ABC of ABBA constructie wordt geconstateerd, dient dit (m.u.v. nieuwbouw) gemeld te worden via de algemene mailbox veiligheidszaken.bank@nn.nl.

6.29 Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet

Bij Nationale-Nederlanden is het mogelijk om voor leningen met NHG de woning te verhuren op grond van de Leegstandswet. Voorwaarde voor deze toestemming is dat er sprake is van dubbele woonlasten voortvloeiend uit de aankoop van een opvolgende woning en een eerdere woning nog niet is verkocht.

Als een woning met NHG wordt verhuurd op grond van de Leegstandswet, dient de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen binnen een maand na verhuur door NN op de hoogte worden gesteld van de tijdelijke verhuur. Deze melding wordt niet door het systeem ondersteund en dient handmatig te gebeuren.

Voor tijdelijk verhuur op grond van de Leegstandswet geldt niet de gebruikelijke renteopslag die geldt voor verhuurde panden.

6.30 Tijdelijke verhuur op basis van een diplomatenclausule

Bij Nationale-Nederlanden is het mogelijk om voor leningen zonder NHG de woning te verhuren op basis van een diplomatenclausule. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De tijdelijke verhuur geldt maximaal 5 jaar;
- De huuropbrengst is minimaal gelijk aan de bruto hypotheeklasten;

- Wij ontvangen een kopie van het detacheringcontract van de verhuurder;
- Wij ontvangen een schriftelijk getekende huurovereenkomst waarin het onderstaande is opgenomen: Het moet gaan om tijdelijke huur. Dit moet nadrukkelijk in het contract opgenomen zijn; en
- In het contract moet expliciet een einddatum van de huur opgenomen worden. Er mogen geen bepalingen in voorkomen over een eventuele verlenging etc.; en
- De verhuurder moet het pand na afloop contract zelf (weer) betrekken. Dit moet ook expliciet vermeld worden in de huurovereenkomst. Wordt het pand namelijk na afloop van het contract niet betrokken door de verhuurder zelf dan verliest deze huur de status van tijdelijke verhuur op basis van een diplomatenclausule; en
- Het pand moet op de einddatum van het contract ontruimd zijn. Mocht dat niet vermeld worden in de huurovereenkomst dan wordt aangenomen dat het bedoelde tijdelijke karakter van de huur niet voor huurder duidelijk hoeft te zijn met als gevolg dat het belang van verhuurder ondergeschikt wordt aan dat van huurder; en
- In het contract moeten verder de bepalingen opgenomen zijn zoals die normaliter gelden bij opzegging van huur, zoals:
 - een minimale opzegtermijn van 3 maanden, en
 - de opzegging vindt plaats door middel van een aangetekende brief. •Indien bij opzegging van de huur de verhuurder zich hieraan niet houdt, valt de belangenafweging weer ten voordele van huurder uit; en
- Er mogen geen bepalingen in het huurcontract opgenomen worden dat de huur tussentijds ontbonden kan worden.

Voor tijdelijk verhuur op grond van de diplomatenclausule geldt niet de gebruikelijke renteopslag die geldt voor verhuurde panden.



6.31 Criminele activiteiten in onze onderpanden

Onze overheid en toezichthouders verwachten een actieve maatschappelijke rol van de financiële sector in het bestrijden van de georganiseerde misdaad. Bij criminele activiteiten kun je denken aan de productie van synthetische drugs, prostitutie, mensenhandel/-smokkel, maar vooral hennepsteelt. Signaleer je of heb je een vermoeden van criminele activiteiten in onze onderpanden? Meld dit dan bij de afdeling Veiligheidszaken: veiligheidszaken.bank@nn.nl

De afdeling Veiligheidszaken ontvangt ook uit externe bronnen informatie over criminele activiteiten in onze onderpanden.

Bij de constatering van criminele activiteiten kunnen voortaan onderstaande maatregelen genomen worden ten aanzien van klant en onderpand:

- Opeising van de lening;
- Het verhalen van de schade op onze klant(en);
- Het beëindigen van de klantrelatie met NN Bank;
- Aangifte bij politie of justitie als er fraude wordt geconstateerd;
- Klanten opnemen in externe verwijzingsregisters zoals SFH en EVA.

De uiteindelijke vaststelling van de criminele activiteiten en de afstemming over de maatregelen vindt plaats bij de afdeling Veiligheidszaken. De eventuele opeising wordt gedaan door de afdeling Intensief Beheer.

7 De waardebepaling van het onderpand

Bij financiering van de woning kan de marktwaarde op verschillende manieren worden vastgesteld bij Nationale-Nederlanden. De wijze waarop deze waarde wordt bepaald is afhankelijk van de situatie en van het type woning dat gefinancierd wordt. Bij de situatie wordt onderscheid gemaakt naar de financiering van een nieuwe woning of een bestaande woning (overbrugging). Bij het type woning wordt onderscheid gemaakt naar bestaande woningen en nieuwbouwwoningen.

7.1 Het gevalideerde taxatierapport

Nationale-Nederlanden accepteert bij de financiering voor woonhuizen voor eigen gebruik en bewoning gevalideerde taxatierapporten. Gevalideerd wil zeggen dat de door de taxateur opgegeven waarde objectief gecontroleerd wordt door gespecialiseerde validatie-instituten. Het valideren van een taxatierapport zorgt ervoor dat het bij een taxatierapport gaat om de juiste onderbouwing van de waarde en de risico's en dat de taxatie niet alleen een administratieve noodzakelijkheid is voor de haalbaarheid en acceptatie van de hypotheek.

Een gevalideerd taxatierapport is verplicht bij:

- financieringen van bestaande woningen (geen nieuwbouw) waarbij de financiering meer dan 90% bedraagt van de WOZ-waarde;
- financieringen van meer dan € 750.000,- bij bestaande bouw
- nieuwbouwwoningen met een koop- aanneemsom van meer dan € 1.000.000,-;
- nieuwbouwwoningen op basis van kavelbouw en bouw in eigen beheer/zelfbouw;
- afkoop erfpacht.

Bij de financiering van bestaande woningen tot 90% van WOZ-waarde zal er ook veelal een gevalideerd taxatierapport worden aangeleverd. Als bewijsstuk bij bestaande bouw wordt er daarom standaard een gevalideerd taxatierapport gevraagd. Door de validatie-instituten is een handreiking gemaakt wanneer een validatie-instituut een taxatierapport valideert. Deze handreiking kan ons helpen in de afstemming met ons intermediair over het valideren van taxatierapporten in bijzondere situaties. Deze handreiking is te vinden via de volgende link: <https://nn-nl--c.eu12.content.force.com/servlet/fileField?id=0BE1r000000g2Ed>

Het taxatierapport is bij het uitbrengen van de offerte maximaal 6 maanden oud, gerekend vanaf de waardepeildatum.

Nationale Hypotheek Garantie is niet mogelijk indien uit het taxatierapport blijkt dat sprake is van een sloop-/handhavenafweging.

De controle van het taxatierapport

Controleer altijd de samenhang van het taxatierapport met de aangevraagde financiering en let daarbij vooral op de volgende punten:

- Is het onderpand in de taxatie ook het onderpand in onze offerte?
- Is de verhouding tussen marktwaarde en koopsom van het onderpand reëel?
- Afwijkingen marktwaarde/koopsom < 10% beoordeling fiatteur conform de bevoegdhedenmatrix.

- Afwijkingen marktwaarde/koopsom i.v.m. koopgarant beoordeling fiatteur conform bevoegdhedenmatrix
- Afwijkingen marktwaarde/koopsom > 10% beoordeling door een teammanager hypotheek operations (B bevoegde).

Bij Afwijkingen dient de aanvraag op dit punt tot genoegen van de fiatteur te worden toegelicht.

- Is sprake van bijzondere omstandigheden (type woning, bezwarende bepalingen, alternatieve koopconstructies etc.)?
- Is sprake van (bodem)verontreiniging.
- Is de onderhoudsstatus acceptabel?

Alleen in heel specifieke situaties bij de Verhuurhypotheek en bij eventuele bedrijfspanden in Beheersituaties (Finmij of ter meerdere zekerheid meeverbonden bedrijfspanden) is een gevalideerd rapport niet mogelijk.

7.2 De WOZ-beschikking (WOZ-waarde)

De WOZ-beschikking/WOZ-waarde als waardebepaling is toegestaan in de volgende situaties:

- De uitbreiding van de bestaande financiering op een al door ons gefinancierd onderpand (verhoging/2e hypotheek) tot een totale lening van € 750.000,-.
- Een financiering tot 90% van de waarde op de WOZ-beschikking en tot een totale lening van € 750.000,-. Dit geldt zowel bij aankoop als bij oversluiting.
- Bij de bepaling van de waarde van het (oude) te verkopen pand van de aanvrager(s) in overbruggingssituaties.
- Bij het ontslag van zekerheden en de indeling in tariefklassen bij reguliere\tussentijdse renteherziening\omzettingen

Voor het gebruik van de WOZ-beschikking/WOZ-waarde gelden onderstaande voorwaarden:

- In alle situaties geldt dat de marktwaarde gelijk wordt gesteld met de WOZ-waarde.
- De WOZ-waarde kan worden aangetoond met een kopie van de WOZ-beschikking of een kopie van het WOZ-waardeloket.

De WOZ-beschikking/WOZ-waarde accepteren we niet bij:

- Aanvragen op basis van Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- Aanvragen waarbij het totale leenbedrag (exclusief overbruggingskrediet) hoger is dan € 750.000,-.
- Aanvragen voor verhoging op onderpanden met een (gedeeltelijke) zakelijke bestemming.
- Aanvragen voor verhoging op onderpanden die (gedeeltelijk) worden verhuurd.
- Aanvragen voor verhoging op woningen waarbij sprake is van achterstallig onderhoud (indien dit uit de aanvraag blijkt).

Bij het gebruik van de WOZ-beschikking/WOZ-waarde dient uitgegaan te worden van de meest recente WOZ-waarde, te controleren bij het WOZ waardeloket: <https://www.wozwaardeloket.nl/>

7.3 Waardebepaling bij nieuwbouw

Bij projectmatige nieuwbouw tot een koop-/aanneemsom van € 1.000.000,-, zonder afkoop erfpacht, wordt de marktwaarde vastgesteld op basis van de koop-/aannemingssom dan wel de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/ aannemingssom) vermeerderd met:

- a) de kosten van de grond;
 - b) de kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen
 - c) bouwrente;
 - d) renteverlies tijdens de bouwperiode;
 - e) de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
 - f) de kosten van de bouw;
- verminderd met de kosten van minderwerk.

7.4 Waardebepaling bij overbrugging

De waardebepaling bij een overbrugging is afhankelijk van de vraag of de woning verkocht is?

De woning is verkocht

Als de woning verkocht is, wordt de waarde bepaald aan de hand van:

- Getekende verkoopovereenkomst waarbij de ontbindende voorwaarden zijn verlopen.

De woning is niet verkocht

Als de woning niet verkocht is, wordt de waarde bepaald aan de hand van:

- Een gevalideerd taxatierapport, bij het uitbrengen van de offerte maximaal 6 maanden oud gerekend vanaf de waardepeildatum; óf,
- De meest recente WOZ-waarde; óf,
- een waardeverklaring van de verkopende makelaar waarin de verwachte verkoopprijs of marktwaarde van de betreffende woning is gespecificeerd Een e-mail van de verkopende makelaar waarin de verwachte verkoopprijs of marktwaarde is vermeld, is acceptabel; óf,
- getekende verkoopopdracht met vermelding van de te verwachten verkoopopbrengst; óf,
- getekende verkoopovereenkomst waarbij de ontbindende voorwaarden nog niet zijn verlopen.

Het kan zijn dat een klant een nieuwe woning financiert en de waarde van zijn oude woning (te verkopen en/of overbruggen) moet aantonen. In dat geval ontvangen wij meerdere bewijsstukken.

8 De hypothecaire lening

Naast de acceptatiecriteria met betrekking tot klant en onderpand, stelt Nationale-Nederlanden voorwaarden aan de hypotheekconstructie. Deze voorwaarden worden in dit hoofdstuk beschreven. Het gaat hierbij uitsluitend om de criteria en voorwaarden die op alle aanvragen van toepassing zijn. Voor productspecifieke voorwaarden wordt verwezen naar de productinformatie.

8.1 Geldigheidsduur

De geldlening met zekerheidsstelling moet binnen een bepaalde termijn zijn gepasseerd. Voor bestaande bouw is dit drie maanden en voor nieuwbouw zes maanden na ontvangst van het Rentevoorstel. De betreffende datum staat vermeld in de bindende offerte. De bindende offerte moet binnen veertien dagen na dagtekening schriftelijk geaccepteerd zijn. Deze veertien dagen vallen binnen de eerder genoemde geldigheidstermijn van drie of zes maanden.

8.2 Kosten van uitstel

De uiterlijke passeerdatum is ten hoogste negen maanden bij bestaande bouw en ten hoogste twaalf maanden bij nieuwbouw na dagtekening van het Rentevoorstel. Nationale-Nederlanden brengt aanbiedingen uit met een geldigheid van drie maanden (in geval van bestaande bouw) of zes maanden (in geval van nieuwbouw). De termijn waarbinnen de akte moet zijn gepasseerd, kan worden verlengd. Voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw geldt dat deze met maximaal zes maanden kan worden verlengd. Voor deze verlenging worden 0,2% kosten van uitstel per maand of een gedeelte van de maand in rekening gebracht. Wanneer de rente in de periode tussen het uitbrengen van het Rentevoorstel en de passeerdatum niet is gestegen, worden deze kosten van uitstel niet in rekening gebracht.

8.3 Annuleringskosten

Als de klant de offerte heeft geaccepteerd maar de hypotheekakte of de akte van geldlening niet tekent op of voor de afgesproken datum, moet hij annuleringskosten betalen: 1% van het bedrag van de lening.

Uitzonderingen

De klant hoeft geen annuleringskosten te betalen als:

- De koop van het onderpand niet doorgaat door ontbinding of vernietiging van het koopcontract op initiatief van de verkoper.
- De klant overlijdt.

Op basis van de volgende bewijsstukken beoordelen wij of de klant geen annuleringskosten hoeft te betalen:

- Verklaring van de verkoper, of
- Rechterlijke uitspraak, of
- Overlijdensakte.

8.4 Minimaal leenbedrag en minimaal bedrag per leningdeel

De minimale verstrekking als verhoging voor een bestaande klant is € 10.000,-. En de minimale verstrekking als eerste hypotheek is € 25.000,-. Er geldt geen minimum bedrag voor een leningdeel.

8.5 Minimale looptijd

De minimale looptijd is 5 jaar. Voor specifieke leningdelen is het mogelijk een kortere looptijd aan te bieden. Dit kan het geval zijn bij een verplicht versnelde aflossing, annuïtair of lineair, bijvoorbeeld om de lasten op pensioendatum betaalbaar te maken.

8.6 Verhoging van de lening

Wanneer een relatie de lopende lening wil verhogen, zal het aanvullende bedrag als afzonderlijk leningdeel worden verstrekt. Dit gebeurt tegen rente en voorwaarden die Nationale-Nederlanden op dat moment voor soortgelijke leningen hanteert. Voor de verhoging dient hypothecaire zekerheid te worden verleend tenzij er bij de eerdere hypotheek een verhoogde inschrijving is genomen waarbinnen de nieuwe verstrekking kan plaatsvinden.

Het minimale bedrag voor het verhogen van de lening is € 15.000,-. De voorwaarden van de reeds lopende lening blijven ongewijzigd.

8.7 Tweede hypotheek

Het afsluiten van een tweede hypotheek is alleen mogelijk als de eerste hypotheek ook bij Nationale-Nederlanden loopt (Overbruggingskrediet uitgezonderd).

8.8 Een aanvullende lening zonder NHG naast een lening met NHG

Als naast een eerste hypotheek met NHG een aanvullende hypothecaire lening (onderhands of tweede hypotheek) zonder NHG wordt gesloten, geldt voor de aanvullende lening het reguliere tarief dat hoort bij de risicoklasse waarin de aanvullende lening valt. Voorwaarde is dat de verhoging minimaal zes maanden na de passeerdatum van de eerste hypotheek wordt aangevraagd. Daarnaast dient de verhoging, uitgezonderd de kostengrens NHG, te voldoen aan de Voorwaarden en Normen van NHG. Indien dit niet het geval is en de totale lening wordt hoger dan 40% van de marktwaarde, dan geldt voor de aanvullende lening een extra opslag. Deze extra opslag is afhankelijk van de tariefklasse waar de lening in valt, zie onderstaande tabel.

Klasse	Opslag	Extra opslag	Totale opslag
≤ 40%	0,00%	0,00%	0,00%
≤ 50%	0,05%	1,95%	2,00%
≤ 60%	0,10%	1,90%	2,00%
≤ 70%	0,15%	1,85%	2,00%
≤ 80%	0,25%	1,75%	2,00%
≤ 90%	0,30%	1,70%	2,00%
≤ 100%	0,35%	1,65%	2,00%
> 100%	0,60%	1,40%	2,00%

Heeft een klant een hogere lening dan 40% van de waarde van de woning? Dan betaalt hij voor de aanvullende lening dan dus een totale opslag van 2%. Een alternatief voor de extra opslag van 2,0% op de aanvullende lening is het laten vervallen van de NHG-korting op de bestaande lening. Dan gelden de tarieven zonder NHG inclusief bijbehorende tariefklasse.

8.9 Het overbruggingskrediet

Het verstrekken van een overbrugging is alleen toegestaan als de nieuwe lening ook bij Nationale-Nederlanden wordt gesloten. Het is niet mogelijk een los overbruggingskrediet te sluiten. Het is geen vereiste dat de huidige woning al verkocht moet zijn. Hieronder staan de richtlijnen voor de beoordeling van een overbruggingsperiode in tijd en/of geld. Hierbij gaat het om zowel de budgettaire beoordeling als om de beoordeling van de hoogte van het overbruggingskrediet.

Wat is een overbrugging in tijd?

Van een overbrugging in tijd spreken we als de aanvragers hun bestaande woning later verkopen dan dat zij hun nieuwe woning aankopen. Een eventuele verkoopwinst wordt niet voorgefinancierd.

Wat is een overbrugging in tijd en geld?

Van een overbrugging in tijd en geld spreken we als de aanvragers hun bestaande woning later verkopen dan dat zij hun nieuwe woning aankopen én zij de gehele of een gedeelte van de verkoopwinst tijdelijk willen voorfinancieren door middel van een overbruggingskrediet.

Beoordeling

Bij het beoordelen zijn er 2 situaties mogelijk:

Woning is verkocht

Om de aanvraag te kunnen beoordelen dienen we vóór het uitbrengen van een offerte te beschikken over de volgende gegevens:

- verkoopopbrengst huidige woning;
- hoofdsom lopende hypothecaire geldleningen welke rusten op de te verkopen woning.

Beoordeling verkoopverlies

Als de oude woning definitief verkocht is en er is sprake van een verkoopverlies (verkoopprijs minus huidige hypotheek), dient de klant te kunnen aantonen dit uit eigen middelen te kunnen betalen. Dit is niet nodig indien de lasten van dit verlies (24% op jaarbasis) passen binnen de toegestane financieringslast. Indien dit niet mogelijk is, neem dan contact op met de tussenpersoon.

In de midoffice wordt automatisch berekend of er sprake is van een verkoopverlies en of de klant dit op basis van inkomen zou kunnen financieren. Indien dit niet binnen de maximale financieringslast past, zal er automatisch een voorbehoud "aantonen eigen middelen i.v.m. verkoopverlies" worden toegevoegd. Deze strengere budgettering geldt ook voor aanvragen met NHG. De garantie gaat namelijk pas in op het moment dat het overbruggingskrediet (en de huidige lening op de oude woning) wordt afgelost.

Beoordeling overbruggingsperiode

Indien er geen sprake is van een verkoopverlies, is de overbrugging in tijd en/of geld akkoord. Er wordt geen rekening gehouden met 'dubbele lasten' omdat de duur van de overbruggingsperiode

vast staat (verkoopdatum is bekend). In de offerte verschijnt er een waarschuwingstekst die de klant wijst op de dubbele lasten.

Beoordeling hoogte overbruggingskrediet

De hoogte van het overbruggingskrediet is afhankelijk van de waarde van de woning. Zie hiervoor hoofdstuk 7.4.

Geen overbrugging nodig omdat intermediair of klant meldt dat de woning al eerder verkocht is

Als wij een hypotheekaanvraag krijgen waarbij men aangeeft dat de bestaande woning is verkocht en geleverd (bijvoorbeeld het jaar ervoor) dan moet de Kadasterprint of afrekening notaris in het dossier worden vastgelegd waaruit dit blijkt. De eerste behandelaar van het dossier dient dit zeker te stellen.

Woning is nog niet verkocht

Om de aanvraag te kunnen beoordelen dienen we vóór het uitbrengen van een offerte te beschikken over de volgende gegevens:

- verwachte verkoopopbrengst huidige woning;
- hoofdsom en lasten (rente + aflossing) huidige hypothecaire geldleningen welke rusten op de te verkopen woning.

NB: Indien de vorige woning een huurwoning betreft dan hoeft geen rekening te worden gehouden met de huurlasten. De reden hiervan is dat huurcontracten in de regel op korte termijn opgezegd kunnen worden.

Beoordeling verkoopverlies

Als de oude woning nog niet definitief verkocht is bepalen we het potentiële verkooprisico als volgt: 100% marktwaarde huidige woning minus huidige hypotheek. De klant dient te kunnen aantonen het eventuele verkoopverlies uit eigen middelen te kunnen betalen. Dit is niet nodig indien de lasten van dit verlies (24% op jaarbasis) passen binnen de toegestane financieringslast.

In de midoffice wordt automatisch berekend of er sprake is van een verkoopverlies en of de klant dit op basis van inkomen zou kunnen financieren. Indien dit niet binnen de maximale financieringslast past, zal er automatisch een voorbehoud “aantonen eigen middelen i.v.m. verkoopverlies” worden toegevoegd. Deze strengere budgettering geldt ook voor aanvragen met NHG. De garantie gaat namelijk pas in op het moment dat het overbruggingskrediet (en de huidige lening op de oude woning) wordt afgelost.

Beoordeling overbruggingsperiode

Beoordeel naast de nieuwe financiering ook of de aanvrager financieel in staat is de “dubbele” lasten, gedurende de periode dat de oude woning nog niet verkocht en geleverd is, kan dragen.

Als de oude woning nog niet verkocht is dan gaan wij akkoord met het verstrekken van een nieuwe lening als aan één van onderstaande criteria wordt voldaan:

- Nieuwe lening + oude lening + evt. overbruggingskrediet is budgettair haalbaar; of
- Nieuwe lening, in verband met nieuw te bouwen woning, heeft een rentedepot minimaal gelijk aan 3% van de koop/aanneemsom; of
- Nieuwe lening in verband met bestaande bouw heeft een rentedepot gelijk aan de som van de rentelasten voor de oude lening + evt. overbruggingskrediet voor een periode van minimaal 12 maanden; of

- Aanvrager kan aantonen na passeren van de nieuwe lening over voldoende eigen middelen te beschikken.

In de midoffice wordt berekend welk bedrag aan dubbele lasten van toepassing is en hiervoor zal automatisch een voorbehoud “aantonen eigen middelen” worden toegevoegd.

Bij de berekening van het aan te tonen bedrag wordt rekening gehouden met de ruimte die de klant nog heeft op basis van de hypotheek op de nieuwe woning en de maximaal mogelijke hypotheek voor de aanvrager(s).

Een voorbeeld:

Maximale toegestane lasten op basis van het inkomen € 20.000

Totale lasten nieuwe en oude hypotheek:

Lasten oude woning	€ 13.000
Lasten Overbruggingskrediet	€ 3.000
Lasten nieuwe woning	<u>€ 17.000</u>
Totaal	€ 33.000

Aantonen dubbele lasten: € 33.000 – € 20.000 = € 13.000

Beoordeling hoogte overbruggingskrediet

Als de oude woning nog niet is verkocht is de maximale hoogte van het overbruggingskrediet gelijk aan het verschil tussen 100% van de marktwaaarde van de oude woning en de pro resto hoofdsom van de oude hypothecaire lening. Zie hiervoor hoofdstuk 7.4.

Looptijd overbrugging

Bij nieuwbouw:

De looptijd van de overbruggingsfinanciering is maximaal 1 jaar of, indien de te bouwen woning zoveel eerder is opgeleverd, tot uiterlijk 1 maand na oplevering van de te bouwen woning.

Bij aankoop bestaande woning:

De looptijd van de overbruggingsfinanciering is maximaal 6 maanden of, indien de te verkopen woning zoveel eerder wordt geleverd, tot levering van de te verkopen woning.

Na afloop van de looptijd van een overbruggingsfinanciering is in overleg een verlenging mogelijk van maximaal 6 maanden op basis van onderstaande voorwaarden. De afdeling Intensief Beheer behandelt deze verlengingen.

- Het einde van de looptijd van het Overbruggingskrediet is bijna bereikt.
- De maximale verlengingstermijn van 6 maanden is nog niet overschreden.
- Het Overbruggingskrediet is nog niet volledig afgelost.
- De woning staat te koop.
- De overbruggingskredietrente die wordt aangeboden, geldt per datum opmaken van de verlengingsbrief. Deze brief hoeft niet door de klant te worden ondertekend.

Rente overbruggingskrediet

De overbruggingsrente is een vast tarief en geldt voor zowel een overbruggingskrediet bij aankoop bestaande bouw als bij nieuwbouw. Een risico-opslag wordt niet berekend. Ook kortingen zijn niet toegestaan.

Inschrijving overbruggingskrediet

NN schrijft het bedrag van de hoogte van het overbruggingskrediet altijd in d.m.v. een 2^{de} (of volgende) hypotheek op de huidige woning en een 1^{ste} hypotheek op de nieuwe woning.

8.10 Overbruggen op verpande polissen en spaarrekeningen

Nationale Nederlanden is bereid om de afkoop van een bestaande spaar- en poliswaarde te overbruggen als:

- Het afkoop van een bestaand NN product betreft. De waarde die bij de beoordeling aangehouden wordt:
 - o BSP (100%)
 - o VSH (100%)
 - o OSH (100%)
 - o Europolis (100%)
 - o Beleggingspolis (90%)
 - o Beheerd beleggen-vermogens (90%)
- Het afkoop van een externe bankspaarrekening of spaarpolis of polis met garantiekapitaal betreft. Het overbruggen van externe beleggingspolissen is nadrukkelijke uitgesloten (ook geen extern verpande NN beleggingspolis).
- De aankoop van de nieuwe woning gefinancierd wordt bij NN.
- De aanvrager(s) de waarde van de aflossingsvoorziening(en) willen aanwenden voor de aankoop van de nieuwe woning.
- De geldverstrekker waaraan de verzekering of rekening verpand is, verklaart dat de afkoopwaarde bij verkoop van de oude woning verrekend wordt, én wij ontvangen een kopie van de verklaring van de eigenaar van de verzekering of rekening dat deze wordt beëindigd en de waarde wordt verrekend, én wij ontvangen een overzicht van de afkoopwaarde van de huidige polis/rekening

8.11 De meeneemregeling

Bij het aflossen van een lopende lening in verband met verkoop van het onderpand in combinatie met de aankoop van een ander onderpand biedt Nationale-Nederlanden de mogelijkheid om een nieuwe lening te sluiten onder de volgende voorwaarden:

- de nieuwe lening heeft een hoofdsom die gelijk is aan het afgeloste bedrag, en
- heeft in beginsel dezelfde rente condities als de afgeloste lening, en
- een rentevaste periode die gelijk is aan de resterende rentevaste periode van de afgeloste lening.

Bij het vaststellen van de rente van de mee te nemen lening wordt opnieuw bepaald of een risico-opslag of het NHG-tarief van toepassing is. De hypotheekakte voor de nieuwe lening dient ondertekend te zijn binnen zes maanden na aflossing van de lopende lening. Voor een eventuele uitbreiding van de financiering gelden de gebruikelijke voorwaarden van dat moment. Voorwaarde is dat verstrekking van de lening op basis van het aangeboden onderpand en de financiële positie van de aanvrager(s) van dat moment volgens de acceptatiecriteria van Nationale-Nederlanden verantwoord is.

8.12 De doorgeefregeling

Het doorgeven van een NN-hypotheek aan de nieuwe eigenaren van de woning is niet mogelijk.

8.13 Eigen middelen

Bij de financiering van de eigen woning zijn er meerdere situaties waarbij de aanvragers over eigen middelen moeten beschikken. Deze situaties zijn:

- Een financieringstekort, ofwel het verschil tussen de gevraagde financiering en de investering. Door de beperking van de Loan-to-value tot 100% van de marktwaarde hebben aanvragers eigen middelen nodig om de financieringskosten en de overdrachtsbelasting te betalen.
- Dubbele lasten bij doorstromers. Als de overdracht van de “oude” woning van de aanvrager(s) later plaatsvindt dan de overdracht van de “nieuwe” woning, heeft/hebben de aanvrager(s) tijdelijke dubbele lasten. De aanvrager moet beschikken over eigen middelen om deze dubbele lasten op te kunnen vangen. Zie ook hoofdstuk 5.2.3.
- Verkoopverlies bij doorstromers. Als de “oude” woning met verlies wordt verkocht, dan moet(en) de aanvrager(s) over eigen middelen beschikken om dit verkoopverlies op te vangen. Als deze eigen middelen er niet zijn, is er sprake van een restschuld. Zie hiervoor ook hoofdstukken 4.5 en 6.3.
- Inbreng BSP bij fiscale voortzetting.
- Aflossen van een BKR-krediet.
- Vrij beschikbaar vermogen ten behoeve van inkomen uit vermogen op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Zie hoofdstuk 3.15

Voor het aantonen van het totaal aan eigen middelen wordt er in de midoffice één bewijsstuk gevraagd. Als er uitsluitend sprake is van een financieringstekort, dan hoeven de eigen middelen alleen aangetoond te worden als het financieringstekort groter is dan € 25.000,-. Eigen middelen dienen bij passeren direct verrekend te worden.

Herkomst eigen middelen

Eigen middelen kunnen bij passeren aanwezig zijn in de vorm van:

- Saldo eigen middelen op een spaar- en/of betaalrekening (recent saldo-overzicht). Deze overzichten moeten op naam staan van onze aanvrager(s). Dus niet op naam van bijvoorbeeld (minderjarige) kinderen.
- Voorfinanciering door middel van een overbrugging in geld.
- Schenking (schenkingsovereenkomst en aantoonbaar aanwezig). Schenkingen mogen rechtstreeks naar de notaris worden overgemaakt, als uit rekeningafschrift schenker (veelal ouders) maar blijkt dat het geld aanwezig is.
- Effecten (recent saldo-overzicht te verkopen effecten). Deze overzichten moeten op naam staan van onze aanvrager(s). Dus niet op naam van bijvoorbeeld (minderjarige) kinderen. De effecten zijn niet verpand en zijn ondergebracht bij een financiële instelling die onder toezicht staat van een Nederlandse toezichthouder de DNB of de AFM. Wij houden rekening met de waarde van beursgenoteerde aandelen, - obligaties en/of - participaties in beleggingsfondsen. Het vermogen is na passeren vrij beschikbaar.
- Opgebouwde waarde in verzekering/rekening verpand aan huidige hypotheek (opgave afkoopwaarde). Eigen middelen die komen uit een polis, spaar- en/of effectenrekening die nu nog verpand is aan de huidige hypotheek zijn niet bij passeren aanwezig! Deze middelen kunnen daarom alleen gebruikt worden voor het opvangen van een verkoopverlies of aantonen fiscale voortzetting.

Let op dat er geen sprake is van dubbeltelling. Eigen middelen die worden ingebracht in de nieuwe hypotheek kunnen niet gebruikt worden voor bijvoorbeeld het betalen van dubbele lasten. De eigen middelen moeten in euro's zijn.

Aantonen eigen middelen

Als wij eigen middelen opvragen, is het belangrijk om te controleren dat de toegezegde eigen middelen ook daadwerkelijk aanwezig zijn. In de meeste gevallen kunnen de eigen middelen worden aangetoond met een recent saldo-overzicht. Soms staan de eigen middelen al bij de notaris, bijvoorbeeld als storting voor een waarborgsom. Ook in dat geval is het nodig dat de klant kan aantonen dat hij dit bedrag uit eigen middelen heeft overgemaakt naar de notaris.

Herkomst eigen middelen

Als wij eigen middelen opvragen, hebben wij vooralsnog geen restrictie voor wat betreft het aantonen van de herkomst van eigen middelen en is daarin geen minimum bedrag vastgelegd. Bij twijfel aan de herkomst dient de herkomst opgevraagd te worden, in het bijzonder als de eigen middelen in verhouding tot het inkomen onverwacht zijn of als de eigen middelen uit het buitenland komen. Bij de Verhuurhypotheek geldt een verhoogd risico en gelden er strengere eisen aan de beoordeling van de herkomst van eigen middelen. Zie daarvoor hoofdstuk 9.9.

8.14 Bouwdepot bij verbouw

Bij verbouw heeft het bouwdepot een looptijd van 6 maanden. De klant ontvangt een rentevergoeding over het bedrag in depot. Deze vergoeding is gelijk aan de hypotheekrente min één procent. Het bouwdepot kan met maximaal 12 maanden verlengd worden. De rentevergoeding wordt dan wel beëindigd.

Het bedrag dat bij afloop in het bouwdepot staat, wordt afgelost op de lening.

Er wordt bij aanvragen zonder NHG geen depot aangehouden als het benodigde bedrag voor verbouwing lager is dan € 5.001,-. Dit betekent dat bedragen tot en met € 5.000,- bij het passeren meteen worden uitgekeerd. Het is ook niet mogelijk om op verzoek van de klant het bedrag wel in depot te plaatsen. Bij de aanvraag dienen wel de benodigde bewijsstukken te worden aangeleverd waaruit waardevermeerdering moet blijken.

In verband met NHG eisen moet bij NHG altijd alles in depot worden gehouden.

8.15 Bouwdepot bij nieuwbouw

Bij nieuwbouw heeft het bouwdepot een looptijd van 24 maanden. De klant ontvangt een rentevergoeding over het bedrag in depot. Deze vergoeding is gelijk aan de hypotheekrente. Het bouwdepot kan met maximaal 12 maanden verlengd worden. De rentevergoeding wordt dan wel beëindigd. Het bedrag dat bij afloop in het bouwdepot staat, wordt afgelost op de lening.

Als een nieuwbouwwoning nog niet is opgeleverd, is de waarde van onze zekerheid nog niet volledig aanwezig. Door het bedrag van de nog te vervallen termijnen plus het meerwerk in depot te houden, hebben wij de zekerheid dat de bouw van het pand volledig zal worden betaald. Bij het verstrekken van de lening wordt een bedrag ter grootte van de nog te vervallen termijnen, vermeerderd met het meerwerk, in depot gestort.

8.16 Rentedepot

De mogelijkheid bestaat om de volledige maandtermijn -dus de verschuldigde hypotheekrente en de aflossing- tijdens de bouw van uw woning mee te financieren in een rentedepot. De rente over deze financiering is niet fiscaal aftrekbaar. De rentetermijnen verschuldigd over de grondprijs en de bouwtermijnen inclusief meerwerk zijn wel aftrekbaar. Deze gelden worden in een rentedepot gezet. Bij nieuwbouw wordt gedurende maximaal 24 maanden over het depot een rente vergoed die gelijk is aan het gewogen gemiddelde van de rentepercentage(s) van de lening(delen).

8.17 Maximaal bedrag aflossingsvrij

Tot ten hoogste 50 % van de marktwaarde van de woning mag geen aflossing en/of waarde-opbouw overeengekomen worden met de klant. Dit betekent dat hypotheek tot maximaal 50% van de marktwaarde "aflossingsvrij" mag zijn.

Afwijkingen

Het is in individuele gevallen mogelijk om af te wijken van de regel dat maximaal 50% van de marktwaarde "aflossingsvrij" is. Deze afwijkingen zijn:

- Oversluitingen, mits de consument in de woning blijft wonen. De nieuwe hypotheek mag niet hoger zijn dan de oude. Eventueel kunnen notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten en/of door de consument aan de bemiddelaar betaalde vergoedingen ter zake van de hypothecaire financiering en een eventueel verschuldigde vergoeding voor vervroegde aflossing van de oude hypothecaire financiering extra geleend worden.
- Verpand vermogen. Voor het bedrag aan vermogen dat aan de hypothecair financier is verpand tot zekerheid voor de hypothecaire financiering hoeft geen aflossingsschema of verplichting tot opbouw van vermogen met de consument overeen gekomen te worden.
- Substantieel lagere lasten (minder dan 60% van de lasten bij maximale financiering).

Bij Nationale-Nederlanden Bank is het bij "oversluitingen" en "substantieel lagere lasten" mogelijk in individuele gevallen af te wijken. Bij verpand vermogen is het bij NNH vooralsnog niet mogelijk om af te wijken. Het verpande vermogen is nodig voor de waarde-opbouw en kan daarbij niet zorgen voor een lager "aflossingsvrij" deel.

Als er in individuele gevallen wordt afgeweken, dan geldt er bij oversluitingen dat de klant de aflossingsvrije leningen die hij heeft bij zijn huidige geldverstrekker, mag handhaven. Dit betekent dat voor eventueel mee te financieren kosten (notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten en/of door de consument aan de bemiddelaar betaalde vergoedingen ter zake van de hypothecaire financiering en een eventueel verschuldigde vergoeding voor vervroegde aflossing van de oude hypothecaire financiering) wel aflossing en/of waarde-opbouw overeengekomen moet worden.

Ter bepaling van het huidige deel aflossingsvrij bij externe leningen houden we in beginsel alleen rekening met zuivere aflossingsvrije hypotheekleningen. Bij leningen waar sprake is van waarde-opbouw, gaan wij uit van een volledige waarde-opbouw. Indien de klant echter kan aantonen dat er binnen zijn huidige lening sprake is van een deel aflossingsvrij, dan mag hiermee rekening worden gehouden. Uit de aangeleverde stukken (meestal de oude hypotheekofferte) moet blijken wat het oorspronkelijk beoogde einddoel van de klant is geweest. Het verschil tussen het lening-bedrag en dit beoogde einddoel is het aflossingsvrije deel.

Voorbeeld maximaal bedrag aflossingsvrij	
Huidige beleggingshypotheek extern:	€ 250.000
Oorspronkelijk doelvermogen van de verpande beleggingen	€ <u>180.000</u> -/-
Aflossingsvrij deel	€ 70.000

Bij mutaties binnen NNH mag rekening worden gehouden met het feitelijke aflossingsvrije gedeelte (dus ook de aflossingsvrije gedeeltes binnen de Fondsen Hypotheek en de BSP Hypotheek).

In alle gevallen dat wordt afgeweken geldt dat het "aflossingsvrij" deel van de hypotheek niet meer bedraagt dan 80% van de marktwaarde.

Ook bij verhogingen geldt dat 50% van de marktwaarde aflossingsvrij mag zijn. Als de klant al een aflossingsvrij deel heeft wat hoger is dan 50% van de marktwaarde, dan wordt dit bij een verhoging gerespecteerd. Voor de verhoging moet dan wel een volledige aflossing overeengekomen worden.

8.18 Maximaal bedrag box 3

Maximaal 50% van de marktwaarde kan in box 3 geleend worden. Dit geldt niet voor de Verhuurhypotheek.

Bij een verhoging geldt dat het totale bedrag aan box 3 leningen (bestaand en nieuw) niet meer dan 50% van de marktwaarde van de woning mag zijn.

8.19 Digitale handtekening

Nationale-Nederlanden accepteert een digitale of elektronische handtekening op:

- een koop-/aanneemovereenkomst bij nieuwbouw;
- een (ver-)koopovereenkomst bij bestaande bouw.

Als er bij nieuwbouw sprake is van een losse overeenkomst voor de grond en de aanneemsom, dan is een digitale handtekening op beide overeenkomsten acceptabel.

Het is niet nodig om te controleren op de aanwezigheid van parafen van de klant op alle pagina's van de koopovereenkomst of koop-/aanneemovereenkomst. Controle op ondertekening van de koopovereenkomst of koop-/aanneemovereenkomst door de verkoper(s) en koper(s) is voldoende.

De ondertekening bestaat uit: naam, datum, plaats en handtekening.

9 Acceptatiecriteria Verhuurhypotheek

Nationale-Nederlanden biedt particulieren een Verhuurhypotheek voor de financiering van woningen in Nederland die bestemd zijn voor permanente verhuur. Hiermee kan onze klant tot maximaal 4 verhuurde woningen bij ons financieren. Bijvoorbeeld als vastgoedinvestering of om te verhuren aan een familielid of studerende kinderen.

Voor de Verhuurhypotheek gelden specifiek acceptatiecriteria. Voor zover er geen specifieke acceptatiecriteria zijn beschreven, geldt het acceptatiebeleid voor standaard hypotheek. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de vaststelling van het inkomen uit (vroegere) arbeid en de lasten van de aanvrager, maar ook voor het percentage boetevrije aflossing en boetevrije aflossing bij verkoop. De Verhuurhypotheek valt onder de wet- en regelgeving van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet en de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

De Verhuurhypotheek kan aflossingsvrij of met een annuïtaire of lineaire aflossing gesloten worden. De Verhuurhypotheek kan uitsluitend zonder NHG gesloten worden. Huurinkomsten en hypotheeklasten van de verhuurde woningen worden getoetst in Box 3.

9.1 De aanvrager van de hypotheek

De Verhuurhypotheek wordt uitsluitend verstrekt aan natuurlijke personen. De woningen worden door de aanvrager verhuurd als particuliere investering en niet als (actief) vermogensbeheer. Als er sprake is van meerdere aanvragers, dan moeten deze aanvragers hetzelfde woonadres hebben. Wij accepteren geen aanvragen van familie of vrienden met ieder een eigen woonadres. Aanvragen voor de Verhuurhypotheek waarbij de eigenaar woonachtig is in het buitenland worden niet geaccepteerd. De nationaliteit van de aanvrager is hierbij niet relevant. Wij accepteren dus ook geen aanvragen van Nederlanders die -al dan niet tijdelijk- in het buitenland woonachtig zijn.

9.2 Huurinkomsten en -lasten in de budgettering

Bij de Verhuurhypotheek wordt in de budgettaire beoordeling rekening gehouden met huurinkomsten en de lasten van de verhuurde woning. De mate waarin huurinkomsten worden meegenomen is afhankelijk van de vraag of de woning al verhuurd is of op welke termijn de woning redelijkerwijs verhuurd kan worden.

Als de woning reeds verhuurd is, geldt:

- huurinkomen per jaar x factor 1,5 minus 30% (kostenafslag/leegstand).

Als de woning (nog) niet verhuurd is, geldt:

- huurinkomen per jaar x factor 1,5 minus 60% (kostenafslag/leegstand).

Het taxatierapport dient de huuropbrengst te vermelden en het feit dat huuropbrengst binnen 3 maanden na taxatie kan worden verkregen.

Bij nieuwbouw of verbouw van meer dan 15% van de marktwaarde in verhuurde staat (voor verbouw), geldt:

- de huurinkomsten worden niet meegenomen.

We gaan ervan uit dat de (ver)bouw langer duurt dan 3 maanden.

9.3 Huurlasten als de aanvrager zelf geen eigen woning heeft

Als de aanvrager zelf geen eigen woning heeft, dan worden de huurlasten in de budgettaire beoordeling meegenomen als financiële verplichting. Als een klant inwonend is (geen eigen woning en geen huurwoning), dan wordt er € 700,- per maand aan fictieve woonlasten meegenomen als financiële verplichting.

9.4 Het onderpand

Nationale-Nederlanden accepteert alleen reguliere in Nederland gelegen woningen (woonhuizen en appartementen) als onderpand. De woning moeten bestemd zijn voor permanente verhuur. De woning wordt niet gebruikt voor andere vormen van verhuur zoals, tijdelijke bewoning (short stay, recreatie verblijf, etc.), verhuur voor bedrijfsmatige doeleinden of gemengd gebruik. De volgende onderpanden zijn uitgesloten voor financiering door middel van de Verhuurhypotheek:

- Recreatiewoningen
- Bedrijfspanden
- Woon/winkelpanden
- Woon-/praktijkpanden
- Woonboten, woonschepen, watervilla's
- Woonwagens
- Sociale woningbouw

Onderverhuur is niet toegestaan.

Kamerverhuur is mogelijk bij de Verhuurhypotheek als tenminste één van de huurders een eerste of tweedegraads familielid is van de aanvrager en de onzelfstandige woonruimte wordt verhuurd aan maximaal twee extra personen (bijvoorbeeld studenten).

Zowel bestaande bouw als nieuwbouw is mogelijk. Bij nieuwbouw stellen gemeenten soms als voorwaarde dat de woning voor eigen gebruik en bewoning bestemd moet zijn. In dit geval is de Verhuurhypotheek bij nieuwbouw niet mogelijk.

9.4.1 Maximaal aantal verhuurde woningen

Het maximaal aantal woningen voor verhuur naast de eigen woning bedraagt 4. Het maakt daarbij niet uit of de verhuurde woning hypotheckair belast is of hypotheekvrij.

De kadastrale inschrijving is niet van belang. Als er meerdere woningen/units zijn gevestigd op één kadastraal perceel, dan tellen deze woningen/units mee voor het maximale aantal huizen in bezit voor verhuur. Er is sprake van een unit als er geen kadastrale splitsing is, maar wel overduidelijk sprake van aparte zelfstandige wooneenheden. Deze zelfstandigheid blijkt uit de aanwezigheid van keuken, badkamer en nutsvoorzieningen, maar ook uit een zelfstandige toegang tot de woning. Een situatie waarbij er bij een woning sprake is van slechts één toegangsdeur met apart verhuurde onder- en bovenverdieping, is bijvoorbeeld niet acceptabel.

9.4.2 Minimale waarde van het onderpand

De minimale waarde van de verhuurde woning is € 90.000,= in verhuurde staat.

9.5 De waardebepaling van het onderpand

Bij de Verhuurhypotheek is een taxatie altijd verplicht. Dit geldt ook voor nieuwbouw. Er dient een gevalideerd taxatierapport te worden overlegd waaruit de waarde blijkt in verhuurde staat. Wij accepteren op dit moment geen niet-gevalideerde taxaties voor commercieel vastgoed.

De enige uitzonderingen waarin geen gevalideerd taxatierapport nodig is, zijn:

- Kamerverhuur, en
- Meerdere zelfstandige wooneenheden die niet kadastraal gesplitst zijn en verhuurd worden.

De reden dat we in deze situaties geen gevalideerd taxatierapport vragen is dat validatie-instituten deze taxatierapporten niet valideren.

Als de woning (nog) niet is verhuurd, moet uit het taxatierapport blijken dat de woning binnen 3 maanden voor de getaxeerde huurprijs kan worden verhuurd. Dit geldt niet voor nieuwbouw of verbouw van meer dan 15% van de marktwaarde in verhuurde staat voor verbouw.

9.6 Maximaal financiering t.o.v. de waarde van het onderpand

Nationale-Nederlanden financiert bij de Verhuurhypotheek maximaal 70% van de marktwaarde in verhuurde staat.

Als er sprake is van een verbouwing, bedraagt de maximale financiering 70% van de marktwaarde in verhuurde staat na verbouw.

9.7 Minimale hypotheekbedrag per woning

Het minimale hypotheekbedrag per woning bedraagt € 50.000,-

9.8 Maximale hypotheekbedrag per woning

Het maximale hypotheekbedrag per woning bedraagt € 500.000,-.

9.9 Eigen middelen in de hypotheekconstructie

Omdat we tot maximaal 70% van de marktwaarde in verhuurde staat financieren, zal de aanvrager altijd over eigen middelen moeten beschikken. Voor de Verhuurhypotheek is het niet alleen van belang dat de eigen middelen worden aangetoond, maar is ook het aantonen en vastleggen van de herkomst van de eigen middelen van groot belang. Klanten voor de Verhuurhypotheek worden beschouwd als investeerders in vastgoed en hebben daarom een verhoogd risicoprofiel. Als gevolg van dat verhoogde risico moeten extra maatregelen worden genomen om te voorkomen dat klanten zwart geld gebruiken om (samen met geld van Nationale-Nederlanden) te investeren in vastgoed. Het sec aantonen van de eigen middelen is daarom niet voldoende bij de Verhuurhypotheek. De zogenaamde “Verklaring Verhuurhypotheek” die de klant moet tekenen en als bewijsstuk moet aanleveren, is daarbij een hulpmiddel.

9.10 Omzetten van en naar een Verhuurhypotheek

Het omzetten van en naar een Verhuurhypotheek is op dit moment niet mogelijk

9.11 Meenemen van de Verhuurhypotheek

Het is niet mogelijk om de Verhuurhypotheek mee te nemen naar een ander onderpand.

10 Hypotheek voor senioren

De hypotheek voor Senioren of de Senioren Verhuisregeling zoals Nationale-Nederlanden de propositie noemt, is speciaal voor aanvragers die binnen tien jaar met pensioen gaan of al met pensioen zijn. De Senioren Verhuisregeling is een maatwerksituatie waardoor de klant meer mag lenen op zijn pensioeninkomen (incl. AOW) dan hij op basis van de reguliere annuïteitentoets zou mogen lenen. Daarom is een lening op basis van de Senioren Verhuisregeling altijd een explain in het kader van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

Bij Nationale-Nederlanden kan een hypotheek worden aangevraagd op basis van onze Senioren Verhuisregeling, zowel met als zonder NHG.

De Senioren Verhuisregeling kent de volgende voorwaarden:

- De aanvrager(s) of 1 van de aanvragers gaat binnen 10 jaar met pensioen of zijn al met pensioen op het moment dat zij de hypotheekaanvraag doen. In geval van naderend pensioen wordt voor het pensioeninkomen het reeds opgebouwde pensioen gehanteerd. Voor het inkomen uit AOW mag uitgegaan worden van de te bereiken AOW.
- De klant heeft een eigen woning in bezit op het moment dat de nieuwe hypotheek passeert bij de notaris. De klant kan ook in aanmerking voor deze regeling als de woning is verkocht en uiterlijk 31 december in het jaar na de verkoop van de woning een andere woning koopt. (bijv.: als hij in juli 2019 heeft verkocht, komt hij tot 31-12-2020 in aanmerking voor de Senioren Verhuisregeling). De “huidige werkelijke maandlast” wordt in dat geval vastgesteld door de maandlast van de maand voorafgaand aan de maand waarop de klant de klant de woning heeft verkocht te hanteren.
- De werkelijke bruto maandlasten van de nieuwe koopwoning moeten gelijk of lager zijn dan aan de werkelijke bruto lasten van de oude woning.
- Onder bruto lasten wordt bij de Senioren Verhuisregeling verstaan:
 - o Rente.
 - o Aflossing.
 - o Inleg van een opbouwproduct. Indien de inleg van een opbouwproduct periodiek verschuldigd is over een langere termijn dan een maand, dient deze inleg te worden herrekend naar een maandelijks bedrag.
 - o Erfpachtcanon (indien van toepassing).
- We financieren niet meer dan zes keer het bruto jaarinkomen bij niet NHG-zaken. Bij NHG-zaken speelt dit geen rol.
- Bij naderend pensioen worden toekomstige lijfrente-uitkeringen niet meegenomen bij de berekening van het toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct
- Bij naderend pensioen wordt in de Werkelijke Lasten Toets na pensioen gerekend met het tot dan opgebouwde pensioen (en dus niet het verwachte pensioen op de AOW-leeftijd).
- Bij naderend pensioen moet de hypotheeklast tot de pensioendatum o.b.v. de annuïteitentoets gedragen kunnen worden.
- Als de aanvrager met pensioen is en er is sprake van een lijfrente-uitkering, dan kan deze alleen worden meegenomen in de inkomensberekening als de looptijd van de hypotheek korter is of gelijk aan de looptijd van de lijfrente-uitkering.

- De rentevaste periode voor alle lenigdelen is minimaal 20 jaar. Een kortere rentevaste periode met een minimum van 10 jaar is toegestaan als:
 - o de jongste aanvrager aan het einde van de rentevaste periode 85 jaar of ouder is; of
 - o de lening aan het einde van de rentevaste periode minder bedraagt dan 50% van de waarde van de nieuwe woning.
- Als de rentevaste periode langer is dan 10 jaar, maar korter is dan 20 jaar, dan wordt de inkomenstoets uitgevoerd met de wettelijke toetsrente. Als de werkelijke rente hoger is dan de toetsrente, dan wordt er gerekend met de werkelijke rente.



11 Hypotheek voor medici

Aanvragen voor ondernemers in de medische sector worden behandeld conform het reguliere beleid voor ondernemers, via de ondernemersdesk en/of met behulp van de inkomensverklaring. Aanvragen van artsen in loondienst met een tijdelijk contract en zonder intentieverklaring moeten behandeld worden als flexwerker.

We hebben het hier onder andere over de volgende beroepen:

- Arts in opleiding tot specialist (AIOS)
- Arts niet in opleiding tot specialist (ANIOS)
- Medisch specialist
- Basisarts
- Huisarts
- Verloskundige
- Tandarts
- Apotheker

Uitzonderingen:

Als de zaak niet past als flexwerker, maar wel past op LTI met het huidig inkomen (rekentool maken) dan kan de zaak voorgelegd worden aan de TM met een fiat formulier via een C plus medewerker. Er wordt dan op individuele basis bekeken wat de mogelijkheden zijn.

We hebben daarbij minimaal de volgende informatie nodig, naast de gebruikelijke stukken zoals de arbeidsovereenkomst, drie jaaropgaven/IB aangiftes en evt. DUO schuld:

- CV, incl. duur opleidingstraject en specialisme indien van toepassing
- BIG registratie. Dit is alleen van toepassing voor apotheker, arts, fysiotherapeut, gezondheidszorgpsycholoog, physician assistant, psychotherapeut, tandarts, verpleegkundige en verloskundige.

Andere zaken die een rol kunnen spelen: bestaande woning (met overwaarde), 2e stabiele inkomen partner, inbreng eigen middelen etc.

12 De Nieuwbouwhypotheek

De Nieuwbouwhypotheek wordt gepositioneerd als propositie waarbij elementen uit ons acceptatiebeleid worden samengevoegd, zoals de mogelijkheid van CPO, zelfbouw, vernieuwbouw en depotrentevergoeding. Daarnaast bieden we bij de Nieuwbouwhypotheek een aantrekkelijke rente gedurende de eerste rentevaste periode.



13 Fraudedetectie

In ons acceptatiebeleid speelt het detecteren van fraude een belangrijke rol. Er zijn verschillende indicatoren met een verhoogd frauderisico:

1. Onregelmatigheden in dienstverband, leeftijd en inkomen
2. Familiaire verbanden
3. Sociale buurt/leefbaarheidsbarometer
4. Spoed

Situaties, acties en mogelijke uitkomsten met betrekking tot deze indicatoren zijn uitgebreid beschreven in onze Kennisbank. Zie hiervoor https://nn-nl.my.salesforce.com/kA01r000000YrUG?srPos=36&srKp=ka0&srS=1&lang=nl_NL.

14 De bevoegdhedenmatrix

Bij uitoefening van de bevoegdheden dienen altijd twee fiatteurs akkoord te gaan met de betreffende krediethandeling. Dit noemen we het vier-ogen-principe. Deze fiatteurs hoeven niet per definitie gelijke bevoegdheid te hebben. Een van beide fiatteurs moet voldoen aan het voor de betreffende krediethandeling minimaal vereiste bevoegdheidsniveau.

Bij bijvoorbeeld een offerte of een risicoverhogende wijziging bij een bestaande lening, dient gecontroleerd en getekend te worden door twee intern bevoegden. Eén van beiden moet minimaal bevoegd zijn voor het aangeboden of verstrekte leningbedrag (= totale obligo NN bank of de pro rest hoofdsom daarvan). Omdat de hoogste bevoegde in de combinatie leidend is, mag bijvoorbeeld een interne D met een interne C tot € 750.000, twee D's tot € 350.000, een C met een B tot € 1.600.000. Let op: er gelden verdere bevoegdheden beperkingen op de woonquote, leningkosten, bankgarantie, verhogingsverzoeken bij IB en BB zaken etc. Deze beperkingen zijn in de KBH per onderwerp benoemd.

De teammanager parafeert op zijn/haar fiatteringsniveau de besluitvorming samen met minimaal een interne C bevoegde. Bepaal aan de hand van de interne bevoegdhedenmatrix wie bevoegd is voor het adviseren of nemen van een besluit. Vrijwel alle correspondentie is voorzien van digitale handtekeningen. Indien van toepassing gebeurt het zetten van de twee handtekeningen op de correspondentie op de afdeling. KCN tekent geen correspondentie.

Bevoegdheden worden alleen toegekend aan binnendienstmedewerkers en leidinggevend. Bij afwezigheid van een bevoegde zal diens bevoegdheid door het eerst hogere fiatteringsniveau worden waargenomen. Delegatie van bevoegdheden naar een lager fiatteringsniveau is uitsluitend mogelijk met toestemming van het hoofd CRM en de directie van Nationale-Nederlanden Bank. De criteria en procedures voor het afgeven van bevoegdheden dienen altijd te zijn afgestemd met het hoofd CRM.

De bevoegdhedenmatrix geldt voor alle krediethandelingen. Onder krediethandelingen verstaan we alle handelingen die materieel van invloed zijn op het kredietrisico en de vergoeding voor dit risico. Dit betekent dat hieronder vallen:

- kredietverstrekking en verhoging
- stellen van een bankgarantie
- ontslag van zekerheidswaarde, daar waar het een 'gedeeltelijke' vrijgave betreft
- wijzigingen in het contract, die materieel van invloed zijn op het kredietrisico (als bijvoorbeeld het ontslag van een schuldenaar/uitkering polis naar klant zelf)

14.1 Opbouw van de bevoegdhedenmatrix

Bevoegdhedenmatrix NNB 2019 Acceptatie				
Bevoegde fiatteur	Bruto hoofdsom = totale obligo NNB	Fiatformulier afdeling	Decision Sheet	Advies van bevoegde fiatteur
D	≤ € 350.000	N	N	D
C	≤ € 750.000	N	N	D of C
B	≤ € 1.600.000	J	N	C
KCN NNB	≤ € 5.000.000	J	J	B
Directie NNB	≤ € 25.000.000	J	J	KCN NNB
CRM F&B WU Bank	> € 1.000.000	J	N	B

* Groene regel betreft bevoegdheden vanaf CRM niveau en gelden alleen voor portefeuille WU Bank. T/m een obligo van € 1.000.000 en binnen beleid zijn bevoegdheden gedelegeerd aan NN afdelingen. Buiten beleid (alle obligo's) en/of boven € 1.000.000 obligo dienen met een fiatformulier te worden overgedragen aan CRM WU Bank. Dit betreft een tijdelijk handmatig proces tussen teammanagers Beheer en CRM WU. WU portefeuille verloopt in de tijd naar NN.

Bevoegdheden zijn voor besluiten binnen beleid NN. Uitzonderingen op beleid en/of waar geen geschreven beleid voor aanwezig is (voor elk obligo) dienen voor besluit aan B-fiatteur te worden overgedragen. Vanaf een obligo van € 1.6 miljoen dient de beslissing te worden voorgelegd aan het KCN (Krediet Comité Nationale Nederlanden).

Voor de bevoegdheden van Intensief Beheer gelden andere niveaus. Hiervoor verwijzen wij naar de IB Policy en de charter van het Zware Posten Overleg.

Interne bevoegdheden NNB Hypotheken beheer 2019				
Omschreven bevoegdheden / bedragen in euro's	D bevoegdheden	C bevoegdheden	B bevoegdheden Teammanager	SR Managers/KCN
Uitbetaling lening	≤ 350.000	≤ 750.000	≤ 1.600.000	≤ 5.000.000* (alleen SR Manager)
Bankgarantie bedrag	≤ 35.000	≤ 75.000	≤ 160.000	≤ 200.000
Lening- en herstelkosten	≤ 500	≤ 1.000	≤ 2.500	≤ 5.000
Ontslag Onderpand/ Hoofdelijke aansprakelijkheid/ Royementsvolmachten	≤ 350.000	≤ 750.000	≤ 1.600.000	≤ 5.000.000

Toelichting bevoegde fiatteur:

D= Medewerker A, interne accountmanager A en B.

C= Medewerker B, coördinator, interne accountmanager A en B.

B= Teammanager (over en weer back-up van elkaar).

KCN= Krediet comité NN = Senior manager Hypotheken en senior manager CRM.

N.B. Een medewerker zonder bevoegdheid heeft als eerste fiatteur uitsluitend operationele bevoegdheid in HOUSE. Na een fiat door een medewerker zonder bevoegdheid volgt altijd een 2e fiat in HOUSE van een D, C, of B bevoegde.

Opmerkingen/toelichtingen:

- B-bevoegde fiatteert de besluitvorming conform de bevoegdhedenmatrix samen met minimaal een C-bevoegde. Vanaf KCN niveau tekenen bevoegden geen correspondentie of fatteren niet in House. Vanaf KCN niveau wordt een door de B-bevoegde opgesteld DS gefiatteerd. De B-bevoegde verwerkt het besluit (vanaf het DS) in House. Bij besluitvorming vanaf KCN niveau wordt correspondentie op de afdeling getekend conform 4-ogen-principe.
- Bij het bepalen van de fatteringsbevoegde wordt de bruto hoofdsom van alle bij NN Bank lopende hypothecaire leningen (dus inclusief overbruggingsfinanciering, oude lening en/of Verhuurhypotheek bij NN Bank) gebruikt.
- Maximale bevoorschotting is gelijk aan het wettelijk maximale % van de marktwaarde van het onderpand (behoudens GHF/TRHK uitzonderingen genoemd in de KBH.) Zie Maximaal te verstrekken bedrag.
- Besluiten voor uitzonderingen op beleid of waar geen geschreven beleid voor is worden vanaf B-bevoegdheid genomen.
- Afwijking woonquote te berekenen als de percentuele afwijking tussen de totale toegestane TRHK last en de totale vastgestelde annuïtaire last ten opzichte van de toegestane TRHK last. Voorbeeld: Toegestane last € 21.000, vastgestelde last € 22.500. De overschrijding is dus € 1.500. De berekening wordt dan: $\frac{€ 1.500}{€ 21.000} \times 100\% = 7\%$
- De bevoegdheid voor het afgeven van een bankgarantie is maximaal 10% van de in de matrix genoemde bevoegdheid met een maximum van € 200.000
- BKR HYP 2 coderingen (onder voorwaarden genoemd in de KBH) of coderingen i.v.m. Dexia kredieten (met aangetoonde bezwaarprocedures) zijn de enige BKR coderingen die voor een besluit aan de B-bevoegde kunnen worden overgedragen. Alle overige BKR coderingen worden afgewezen.
- Aanvragen waarbij sprake is van het meefinancieren van consumptief krediet(en) van meer dan € 15.000,-, mogen alleen gefiatteerd worden door een B-bevoegde.
- Een materiële wijziging vereist goedkeuring op het level dat de aanvraag in eerste instantie heeft goedgekeurd. Een aanpassing is materieel bij een verslechtering van het risicoprofiel als gevolg van een verandering in het structuurrisico en/of financieel risico (inclusief convenanten en zekerheden). Niet-materiële wijzigingen kunnen in de lijn worden gefiatteerd.
- Elke Teammanager heeft een overzicht van bevoegde medewerkers per team met een kopie handtekeningenkaart. Deze handtekeningenkaart wordt direct na wijziging aangepast en verspreid onder teammanagers.
- Voor de begrenzing van onder andere bankgarantie, leningkosten, royementsvolmachten en ontslag onderpand/Hoofdelijk Aansprakelijkheid schuldenaren kijk in de bijgaande originele matrix NN Hypotheken.
- Het royementsverzoek wordt in de NNH teams behandeld en daarbij geldt de bovengrens bruto hoofdsom conform de bevoegdhedenmatrix.

- In Het Krediet Comité NN (KCN) worden bevoegdheden vanaf KCN niveau afgestemd. Het KCN bestaat uit de senior manager hypotheek en de senior manager CRM. Vanaf het fiatteringsniveau KCN dient een Decision Sheet te worden gebruikt.
- Wanneer er bij ontslag HA een overschrijding woonquote ontstaat maar de lasten blijven binnen vastgestelde werkelijke lasten is er geen explain GHF nodig. De eventueel bij HA ontstane WQ overschrijding (mits binnen vastgestelde werkelijke last) kan door de afdelingsbevoegden binnen beleid worden gefiatteerd. Dit geldt ook indien de aanvraag voldoet aan de Inkomens- en Vermogenstoets (IV-toets van NHG); dit is binnen beleid. Bij woonquote afwijkingen op de vastgestelde werkelijke last (bij ontslag HA beoordeel je dit afwijkingspercentage) of afwijkingen op de IV-toets (alleen mogelijk voor niet-NHG), dient aanvraag met fiatformulieren en advies naar de B-bevoegde te worden overgedragen.
- Het tussentijds laten vervallen van de topopslag is nu beleidsmatig niet mogelijk, maar is in uitzonderingssituaties wel wenselijk. In uitzonderingssituaties dient het nominale renteverlies door het vervallen van de topopslag berekend te worden. Voor het berekenen van het nominale verlies kan worden uitgegaan van een maximale resterende rentevaste periode van 10 jaar, gerelateerd aan de gemiddelde liquiditeitstypische looptijd van een hypotheek. Op basis van het berekende renteverlies en de leningkosten in de bevoegdhedenmatrix, kan besloten worden de topopslag tussentijds te laten vervallen. Omdat we selectief willen omgaan met uitzonderingen, ligt het mandaat voor het tussentijds laten vervallen van de topopslag minimaal op niveau B (teammanager).

De bevoegden van Nationale-Nederlanden Hypotheken (NNH) worden voorgedragen door NNH, en dienen te worden goedgekeurd door de directie en het risk management. Een bevoegdheid kan niet worden gedelegeerd.

De bevoegdheden zijn aan een functie gekoppeld en worden aan medewerkers toegekend door middel van een bevoegdheden/mandaatbrief. De bevoegdheden vervangen de huidige bevoegdheden van die mandaathouders. Hypotheken management is verantwoordelijk voor het actualiseren van de krediethandelingsbevoegdheden en de namenlijsten met bevoegden.

Kredietvoorstellen worden in een DS door de B-bevoegde gemaaild aan het Krediet Comité NN (KCN). KCN neemt besluit. Zij zullen na ondertekening de B-bevoegde direct op de hoogte stellen van de beslissing (per mail). De mailbevestigingen KCN leden dienen in EA opgeslagen te worden als bevestiging.

14.2 Decision sheet

Het decision sheet (DS) wordt gemaakt door de B-bevoegde (na voorbereiding door C-bevoegde, i.c. zogenaamde C+-er). De routing van het DS start bij de analyse en het advies van de B-bevoegde en eindigt bij het besluit genomen in het KCN. Het is essentieel en verplicht dat elke bevoegden zijn/haar persoonlijke motivatie vermeldt op de DS. Alleen NN Hypotheken (NNH) vermeldt haar motivatie en advies met handtekening op een "fiatformulier" naar de B-bevoegde. Dit advies wordt met het advies van de B-bevoegde in de DS kolom "advisory section NNH" opgenomen.

Een KCN aanvraag dient te bestaan uit een DS met essentiële bijlagen.

Als één van de KCN leden negatief besluit wordt de aanvraag afgewezen. NNH kan overwegen een rebound in te dienen.

De KCN beslissingen worden zo spoedig mogelijk genomen. Kopieën van het DS (inclusief fiatformulier, mail/memo en essentiële bijlagen) worden bij de B- bevoegde digitaal in het EA gearchiveerd.

Een materiële wijziging vereist goedkeuring op het level dat de aanvraag in eerste instantie heeft goedgekeurd. Een aanpassing is materieel bij een verslechtering van het risicoprofiel als gevolg van een verandering in het structuurrisico en/of financieel risico (inclusief convenanten en zekerheden). Niet-materiële wijzigingen kunnen in de lijn worden gefiatteerd.

NNH en CRM zijn vanaf KCN niveau samen verantwoordelijk ('accountable') voor een kredietbeslissing. Desondanks wordt onderscheid gemaakt naar aanleiding van de verschillende invulling van de betreffende rollen in de organisatie. De mandaathouders die de Decision Sheet ondertekenen, tekenen voor:

NNH:

- Impact van het te verstrekken kredietrisico op de desbetreffende resultatenrekening van het label;
- Positieve commerciële beslissing, inclusief pricing;
- Acceptatie van het kredietrisico voor NN.

CRM:

- Acceptatie van het kredietrisico voor NN.

14.3 Rebound

Indien een aanvraag niet wordt goedgekeurd, blijft de mogelijkheid bestaan in beroep te gaan. Een rebound is slechts eenmaal mogelijk. De rebound dient voorzien te zijn van nieuwe informatie die niet aanwezig was in het afgekeurde voorstel. De rebound dient te worden voorgelegd aan dezelfde mandaathouders van NN Hypotheken en CRM, die het voorstel hebben afgekeurd. Indien één wederom tot afwijzing beslist, is de aanvraag definitief afgewezen.

14.4 Escalatie

Uitsluitend op initiatief van de in eerste instantie betrokken senior manager bij de beslissing, kan om moverende redenen besloten worden om te 'escaleren' en de post een mandaatniveau hoger voor te leggen. De escalatie dient eerst te worden geadviseerd en wordt daarna ter fiattering aangeboden. De volgende personen zijn geautoriseerd dit te doen:

	Advice Principal	Decision Principal	Decision Alternate
CRM	A.G.J. Broekhuijsen	M.E. Hemerijck	CFO
NNH	P. Plass	A.J.M. Zuidam	M.J.M. Sueters-Versteegen

15 Afwijkingen Nationale-Nederlanden ten opzicht van NHG

Als een lening wordt aangevraagd met NHG, dan zijn in principe de NHG Voorwaarden & Normen van toepassing. In tegenstelling tot wat vaak gedacht wordt, is een verstrekking met NHG niet zonder risico. Denk daarbij o.a. aan de annuïtair afnemende dekking en het risico van afwijzing van eventuele claims als gevolg van incorrecte toetsing of onvolledige dossiervorming. Toch geniet een hypotheekverstrekking onder NHG, indien de aanvraag met NHG mogelijk is, de voorkeur.

In sommige situaties kan het voorkomen dat we een aanvraag, die wel voldoet aan de Voorwaarden & Normen van de NHG, toch niet of onder aanvullende voorwaarden wensen te financieren. Hier kunnen verschillende redenen voor zijn:

- We wensen het onderpand niet te financieren;
- De aanvraag voldoet niet aan bepaalde grenswaarden die wij stellen aan een financiering;
- Wij hanteren strengere normen voor de acceptatie van een aanvraag onder NHG dan de NHG normen;
- We willen procedureel niet meewerken aan de financiering onder NHG.

Overigens ligt de uiteindelijke bevoegdheid om een aanvraag te accepteren altijd bij Nationale-Nederlanden. Dit geldt dus ook voor aanvragen die voldoen aan de voorwaarden & normen van NHG.

Onderstaand worden diverse situaties beschreven van aanvragen die we:

- niet accepteren/offreren, ondanks dat ze voldoen aan de Voorwaarden & Normen van NHG;
- met aanvullende voorwaarden accepteren onder NHG.

Het gedeeltelijk sluiten met en gedeeltelijk sluiten zonder NHG

Het bij aanvang gedeeltelijk sluiten met en gedeeltelijk sluiten zonder NHG is niet mogelijk, ongeacht of het gaat om een oversluiting of om de aankoop van een nieuwe woning. In voorkomende gevallen dient òf alles met NHG òf alles zonder NHG gesloten te worden.

Verhoging of aanvullende lening zonder NHG achter lening met NHG

Zie hiervoor hoofdstuk 8.8

Norm 1.7 Taxatierapport

In afwijking van NHG financiert NN geen alternatieve koopconstructies, woonwagens en/of woonwagenstandplaatsen en/of aankopen via de regioveiling. Ook onderpanden die voorkomen in het fraudebestand en/of waar sprake is van een Groninger akte worden niet gefinancierd. Indien er sprake is van Particuliere erfpacht, geldt ons eigen beleid. Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

Norm 1.10 Energiebesparende voorzieningen en Energiebespaarbudget

In afwijking van NHG is het bij NN niet mogelijk om een Energiebespaarbudget mee te financieren.

Norm 1.12 Opschortende voorwaarden

NHG kent de mogelijkheid om een financiering aan te gaan onder zgn. opschortende voorwaarden. Hiervan is sprake indien op het moment van het verstrekken van de lening nog niet aan bepaalde

voorwaarden/normen voldaan kan worden. Zodra wel aan deze norm voldaan wordt, vervalt de opschortende voorwaarde en gaat de NHG-garantie in. In de periode waarin de financiering onder de opschortende voorwaarden valt, is het risico voor de geldverstrekker. NN heeft besloten om mee te werken aan deze constructie en tevens om de lening gelijk bij sluiting al het NHG-tarief te geven. De situatie waarbij de huidige woning met NHG (of gemeentegarantie) is gefinancierd, of wanneer de financieringslasten van beide woningen samen niet binnen de NHG-normen vallen zijn de twee meest voorkomende situaties. Hierbij is het volgende van belang:

- Bij aanvragen waarbij de huidige woning nog niet verkocht is, dient de aanvrager naast de lasten van de nieuwe hypotheek ook de lasten van een extra financiering ter hoogte van het potentiële verkoopverlies van de huidige woning te kunnen dragen.
- Volgens de NHG-voorwaarden dient een aflossingsbewijs van de hypotheek op het oude pand in het leningdossier te worden opgenomen. Dit kan op operationele problemen stuiten: de verkoop van het oude pand kan lange tijd na het sluiten van de nieuwe hypotheek liggen. Als er geen overbrugging is verstrekt hebben wij geen enkele zicht op deze verkoop en dus ook niet op de aflossing van de betreffende hypotheek. In de praktijk is dit als volgt opgelost: op het moment dat er een claim wordt ingediend, zal de afdeling Intensief Beheer ervoor moeten zorgen dat het bedoelde aflossingsbewijs - bijvoorbeeld een uitdraai uit het kadaster - alsnog wordt opgevraagd, en in het dossier wordt gevoegd.

Norm 1.13 BKR toets

In afwijking van NHG dient het NN-beleid betreffende de kredietregistratie te worden gevolgd. Zie hoofdstuk 4.1.

Norm 2.1 Koopsom

In afwijking van NHG is de minimale koopsom € 90.000. Aanvragen (zowel met als zonder NHG) met een lagere koopsom worden niet in behandeling genomen.

Norm 2.2 Aankoop bestaande bouw

In afwijking van NHG financiert NN geen particuliere erfpacht, alternatieve koopconstructies en/of aankopen via de regioveiling. Uitzonderingen hierop zijn Koopgarant en Duokoop. Ook onderpanden die voorkomen in het fraudebestand en/of waar sprake is van een Groninger akte worden niet gefinancierd.

Norm 2.3/2.4 Aankoop nieuwbouwwoning

In afwijking van NHG financiert NN geen alternatieve koopconstructies. Onderpanden waarbij sprake is van een Groninger akte worden ook niet gefinancierd.

Indien er sprake is van particuliere erfpacht, geldt ons eigen beleid. Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

Norm 2.5/2.6 Aankoop woonwagen/-standplaats

In afwijking van NHG financiert NN geen woonwagens en/of woonwagenstandplaatsen.

Norm 3.1 Oversluiten van NHG naar NHG

Vanaf 1 januari 2020 is het mogelijk om een NHG lening van een andere geldverstrekker over te sluiten naar Nationale-Nederlanden. Dit omdat NHG in het proces een aantal wijzigingen heeft doorgevoerd:

- De klant betaalt alleen borgtochtprovisie over het verschil tussen de totale hoofdsom van de nieuwe lening en de restantschuld van de bestaande lening. Heeft de klant waarde opgebouwd in een opbouwproduct die gegarandeerd is (sparen of banksparen)? Dan hoeft over deze opgebouwde waarde geen borgtochtprovisie te worden betaald.
- NHG staat borg voor de volledige nieuwe lening tijdens de hele nieuwe looptijd.
- Voor het toetsen of de aanvraag past, hanteert NHG de op het moment van oversluiten geldende kostengrens en toetsingscriteria.
- NHG berekent de te betalen borgtochtprovisie o.b.v. de door de adviseur in de aanvraag ingevoerde gegevens. Wij gaan uit van de gegevens die de adviseur m.b.t. de bestaande hypotheek in de aanvraag heeft opgevoerd. Wij zijn niet verplicht om te controleren of de bestaande hypotheek inderdaad met NHG is afgesloten.

Volgens de voorwaarden en normen NHG is de nieuwe geldverstrekker niet verplicht om de aanvraag opnieuw te toetsen, als de lening bij het oversluiten niet wordt verhoogd. NN gaat hierin niet mee. Bij NN is het altijd verplicht om te toetsen of de hypotheek past o.b.v. LTI en LTV. Ook als de hypotheek niet wordt verhoogd. De reden hiervoor is dat we geen verhoogd risico van een andere geldverstrekker willen overnemen.

Norm 3.3 Aanvullende lening

In afwijking van NHG dient de aanvullende lening minimaal € 15.000 te zijn.

N.B. Een aanvullende lening met NHG van minimaal € 15.000 voor kwaliteitsverbetering is ook mogelijk indien de bestaande lening zonder NHG gesloten is. Let er wel op dat een NHG lening maximaal tweede in rang kan zijn.