

A close-up portrait of a young woman with voluminous, dark brown curly hair. She is smiling warmly at the camera, showing her teeth. She is wearing a dark blue blazer over a white collared shirt. The background is a soft, out-of-focus light blue and white.

Acceptatiegids Hypotheeken

Juni 2022



nationale
nederlanden

Inhoudsopgave

Deze inhoudsopgave is jouw gids door de gids. Scroll over de getoonde onderwerpen en navigeer direct naar de juiste pagina! Vanuit iedere pagina heb je de mogelijkheid om snel weer naar de inhoudsopgave terug te keren.

Tip: met de toetsen Ctrl+F open je de zoekfunctie en kun je op trefwoord zoeken in de acceptatiegids!

1	Inleiding	5
2	De aanvrager van de hypotheek	5
2.1	Wie is aanvrager / schuldenaar?	5
2.2	Toegestane identiteitsbewijzen	6
2.3	Borgstelling NHG	8
2.4	Risicovolle beroepen/sectoren	8
3	Inkomen	8
3.1	Maximale leencapaciteit op basis van het inkomen	8
3.2	Inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd (vast)	8
3.3	Inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd (ook: tijdelijke arbeidsovereenkomst)	8
3.4	Variabel inkomen: onregelmatigheidstoeslag, provisie, overwerk en bonussen	9
3.5	Werkgeversverklaring en salarisstrook	9
3.6	Inkomensbepaling Loondienst met UWV-verzekeringsbericht	9
3.7	Inkomen uit meerdere dienstverbanden	9
3.8	Inkomen uit een zelfstandig beroep of onderneming	9
3.9	Inkomen uit sociale uitkeringen	10
3.10	Inkomen uit alimentatie	10
3.11	Inkomen uit pensioen	11
3.12	Afwijkende belastingdruk	11
3.13	Inkomen uit het buitenland / grensarbeiders	11
3.14	Inkomen in euro	11
3.15	Inkomen uit vermogen	12
3.16	Te verwachten inkomensstijging	12
3.17	Inkomen uit verhuur	12
4	Kredieten en overige financiële verplichtingen van de aanvrager	12
4.1	BKR-kredieten	12
4.2	Zakelijke kredieten	13
4.3	Hypothecair krediet overige onroerende zaak	13
4.4	BKR-kredieten in het buitenland	13
4.5	DUO-schulden / studieleningen	13
4.6	Erfpachtcanon	13
4.7	Financiële verplichtingen van restschulden	14
4.8	Alimentatie als financiële verplichting	14
4.9	Loonbeslag of looncessie	14
4.10	Servicekosten Vereniging van Eigenaren (VvE)	14

5	Toetsing van de hypotheekaanvraag	14
5.1	Annuïtaire toets	14
5.2	Uitzonderingen loan-to-income Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet	14
6	Het onderpand	16
6.1	Minimale koopsom	16
6.2	Onderpand alleen in Nederland	16
6.3	Uitzonderingen Loan-to-value (Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet)	16
6.4	Nieuwbouw	17
6.5	Vernieuwbouw	18
6.6	De omgevingsvergunning	18
6.7	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	18
6.8	Woonboerderijen	18
6.9	Woon-/winkel en woon-/bedrijfspanden	18
6.10	Erfpacht	19
6.11	Particulier erfpacht	20
6.12	Duokoop / Koopgarant	20
6.13	Recht van opstal	20
6.14	Hypotheekbedrag $\geq$ € 1.250.000,-	20
6.15	Funderingsproblematiek	20
6.16	Onderhouds- en bouwkundige staat	20
6.17	Koop-/subsidieregeling/beperkende verkoopvoorwaarden	20
6.18	Voorwaarden Koopgarant	20
6.19	Bankgarantie	21
6.20	Eigendomsrecht van de woning	21
6.21	Criminele activiteiten in de onderpanden die we financieren	21
7	De waardebepaling van het onderpand	21
7.1	Een gevalideerd taxatierapport	21
7.2	De WOZ-beschikking (WOZ-waarde)	21
7.3	Waardebepaling bij nieuwbouw	22
7.4	Waardebepaling bij overbrugging	22
8	De hypothecaire lening	22
8.1	Geldigheidsduur Renteveroortel en Hypotheekofferte	22
8.2	Kosten van uitstel	22
8.3	Annuleringskosten	22
8.4	Minimaal leenbedrag	22
8.5	Minimale looptijd	23
8.6	Verhoging van de lening	23
8.7	Een aanvullende lening zonder NHG naast een lening met NHG	23
8.8	Het overbruggingskrediet	23
8.9	Overbruggen op verpande polissen en spaarrekeningen	23
8.10	De verhuisregeling (meeneemregeling)	24
8.11	Doorgeven van de hypotheek	24
8.12	Eigen middelen	24
8.13	Bouwdepot	24
8.14	Lastendepot	24
8.15	Aflossingsvrij financieren	25
8.16	Maximaal bedrag box 3	25

9	Acceptatievoorwaarden Verhuurhypotheek	25
9.1	De aanvrager van de hypotheek	25
9.2	Huurinkomsten en -lasten	25
9.3	Huurlasten als de aanvrager zelf geen eigen woning heeft	25
9.4	Het onderpand	25
9.5	De waardebepaling van het onderpand	26
9.6	Maximale financiering t.o.v. de waarde van het onderpand	26
9.7	Melden Verhuurhypotheek bij BKR	26
9.8	Minimale hypotheekbedrag per woning	26
9.9	Maximale hypotheekbedrag per woning	26
9.10	Eigen middelen in de hypotheekconstructie	26
10	Senioren Verhuisregeling	26
11	Afwijkende voorwaarden van Nationale-Nederlanden ten opzichte van NHG-voorwaarden	27

1 Inleiding

De Acceptatiegids Hypotheken beschrijft het acceptatiebeleid van Nationale-Nederlanden bij het verstrekken van hypotheken.

Hoe verloopt het acceptatieproces bij Nationale-Nederlanden?

Acceptatie van aanvragen voor hypothecaire leningen gebeurt door Nationale-Nederlanden Bank. We nemen volledige en via HDN/Skydoo verstuurde aanvragen in behandeling.

Rentevoorstel

Als we je aanvraag hebben ontvangen, sturen we je een Rentevoorstel met zes weken rentegarantie. In dit voorstel staat ook welke stukken aangeleverd moeten worden voordat we een hypotheekofferte kunnen uitbrengen. Het Rentevoorstel hoeft niet door je klant ondertekend te worden.

Aanleveren en akkoordbevinding van documenten/ bewijsstukken binnen zes weken

Als we na deze periode nog niet alle gevraagde documenten hebben ontvangen, vervalt de rentegarantie. Aanvrager kan dan nog steeds het gestarte aanvraagproces volledig doorlopen. Het kan dan zijn dat we een hypotheekofferte uitbrengen met een andere rente en voorwaarden. Dit is het geval als de dan geldende rente hoger is dan de rente in het Rentevoorstel. Aanbiedingen worden onder andere gedaan onder de volgende voorwaarden:

- Het onderpand is naar oordeel van Nationale-Nederlanden acceptabel. Zie ook hoofdstuk 6.
- De stukken die betrekking hebben op de eigendom(sverkrijging) zijn akkoord bevonden.
- Uit de stukken moet duidelijk blijken dat de aanvrager eigenaar van het onderpand is of wordt en het geheel ook zelf gaat bewonen en gebruiken. Verhuur is niet toegestaan, tenzij er sprake is van een Verhuurhypotheek.
- De eventueel te ontvangen informatie inclusief de toetsing bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) is akkoord. Zie ook hoofdstuk 4.
- Aanvrager toont de eigen middelen / vermogen aan in euro's.
- Nationale-Nederlanden ontvangt geldige identificatiedocumenten (geen rijbewijs). We verwerken gegevens volgens de richtlijnen van de Autoriteit Persoonsgegevens. In het Rentevoorstel vragen we je klant om het burgerservicenummer (BSN) onzichtbaar te maken op de aan te leveren stukken. We vragen je klant het BSN pas aan ons door te geven bij het accepteren van de hypotheekofferte. Hiervoor is een invulveld in de offerte opgenomen.

Hypotheekofferte en verstrekking

Nadat we alle informatie hebben ontvangen, beoordelen we of we een hypotheekofferte uitbrengen. Bij de offerte voegen we ook het model ESIS toe. Zodra we de

getekende offerte hebben ontvangen, informeren we de notaris.

We gaan het gesprek graag aan!

De Acceptatiegids Hypotheken vormt de basis voor het acceptatiebeleid. Heb je vragen over ons acceptatiebeleid, of wil je een aanvraag voorbespreken? Dan nodigen we je van harte uit om met ons in gesprek te gaan. Je accountmanager staat voor je klaar!

2 De aanvrager van de hypotheek

Als in de acceptatiegids de term 'aanvrager' wordt gebruikt, dan wordt hiermee ook bedoeld op meerdere aanvragers als de hypotheek door twee personen wordt aangevraagd.

Wie kan bij Nationale-Nederlanden een hypotheek aanvragen? Aanvragers zijn

- natuurlijke personen
- 18 jaar of ouder
- handelingsbekwaam
- niet betrokken (geweest) bij witwassen of terrorismefinanciering

2.1 Wie is aanvrager / schuldenaar?

Een hypothecaire geldlening (hierna: hypotheek of lening) kan door maximaal twee natuurlijke personen tegelijk worden aangevraagd. Als er twee aanvragers zijn, worden beide aanvragers hoofdelijk schuldenaar voor de lening. Iedere aanvrager wordt (mede)eigenaar en gaat de woning zelf bewonen, tenzij er sprake is van een Verhuurhypotheek.

Aanvragers kunnen familie zijn, zoals broer en zus of vader en zoon. Beide familieleden gaan in dat geval in de woning wonen en zijn schuldenaar.

We accepteren in uitzonderingsgevallen dat een partner geen schuldenaar voor de lening wordt als aan onderstaande voorwaarden is voldaan.

1. De partner is geen eigenaar van de woning.
2. Er is geen sprake van een huwelijk of partnerschap o.b.v. gemeenschap van goederen.
3. Het inkomen van de partner is niet nodig voor de financiering.

2.1.1 Aanvrager uit de EU, EER of Zwitserland

Voor aanvragers met een nationaliteit uit andere EU-landen, EER-landen (Noorwegen, IJsland of Liechtenstein) of Zwitserland gelden de reguliere acceptatievoorwaarden. Dit geldt ook voor aanvragers met een nationaliteit uit het Verenigd Koninkrijk, als deze in het bezit zijn van een geldig 'Residence Document Withdrawal Agreement'. Heeft 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? Dan gelden de gebruikelijke

acceptatievoorwaarden en 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 ten minste een Nederlandse verblijfsvergunning voor bepaalde tijd hebben.

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

Als aanvrager een andere dan de Nederlandse, uit de EU, EER of Zwitserse nationaliteit heeft met een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd, dan is de maximale verstrekking 75% van de marktwaarde van de woning. Hierbij geldt als voorwaarde dat de aanvrager op het moment van het aanvragen van de financiering in Nederland woont.

Het reguliere acceptatiebeleid geldt als een aanvrager met een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd vijf jaar of langer in Nederland woont en werkt met een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. (Geen inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf).

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

Als aanvrager een andere dan de Nederlandse, uit de EU, EER of Zwitserse nationaliteit heeft, met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd dan is de maximale verstrekking 75% van de marktwaarde van de woning, onder de voorwaarde dat aanvrager:

- een gezinsinkomen heeft uit loondienst van minimaal € 70.000,- én
- een verblijfsvergunning heeft voor minimaal 5 jaar.

Bovenstaande geldt ook voor aanvragers met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd voor een niet-tijdelijk doel, zoals een baan in loondienst, gezinshereniging etc. In overige situaties verstrekt Nationale-Nederlanden geen hypotheek aan aanvragers met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd.

2.1.4 Expats

Voor expats gelden onze gebruikelijke verstrekkingnormen onder de voorwaarde dat de aanvraag verloopt via zogenoemde expat+ kantoren waarmee Nationale-Nederlanden samenwerkt.

Daarnaast gelden voor expats de volgende acceptatievoorwaarden. Een aanvrager met een buitenlandse nationaliteit;

- heeft een totaal gezinsinkomen uit loondienst of pensionering van ten minste € 70.000,-
- is bij het uitbrengen van de hypotheekofferte ten minste 2 maanden ingeschreven in Nederland;
- heeft een verblijfsvergunning, dit mag voor bepaalde en onbepaalde tijd zijn;
- gaat zelf in de woning wonen.

Het inkomen van de aanvrager met een tijdelijk dienstverband wordt volledig meegeteld als een aanvrager werkzaam is bij een organisatie die voorkomt op de lijst van internationale organisaties, zoals gepubliceerd op de website van de overheid:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/internationale-organisaties-in-nederland/lijst-van-internationale-organisaties-in-nederland>

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

Voor aanvragers met een buitenlandse nationaliteit en expats geldt onderstaand stroomschema.

2.1.6 Aanvrager woont in het buitenland

Als een (Nederlandse) aanvrager op het moment van de aanvraag in het buitenland woont, geldt als voorwaarde dat deze bij de (op)levering zelf in de woning gaat wonen.

We verstrekken geen verhogingen aan aanvragers die (tijdelijk) in het buitenland wonen.

2.1.7 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. Onder beleggingsactiviteiten vallen bijvoorbeeld het aanbieden van effecten of aan effecten gerelateerde producten, zoals het aanbieden van een beleggingsverzekering.

2.2 Toegestane identiteitsbewijzen

We stellen de identiteit van de aanvrager(s) vast met een kopie van een geldig identiteitsbewijs. We vragen dit op in het rentevoorstel. We vragen je om de echtheid van het identiteitsbewijs te controleren. De kopie moet een handtekening van de adviseur bevatten en een tekst waaruit blijkt dat je het originele exemplaar hebt gezien.

We accepteren de volgende in Nederland geldende identiteitsbewijzen:

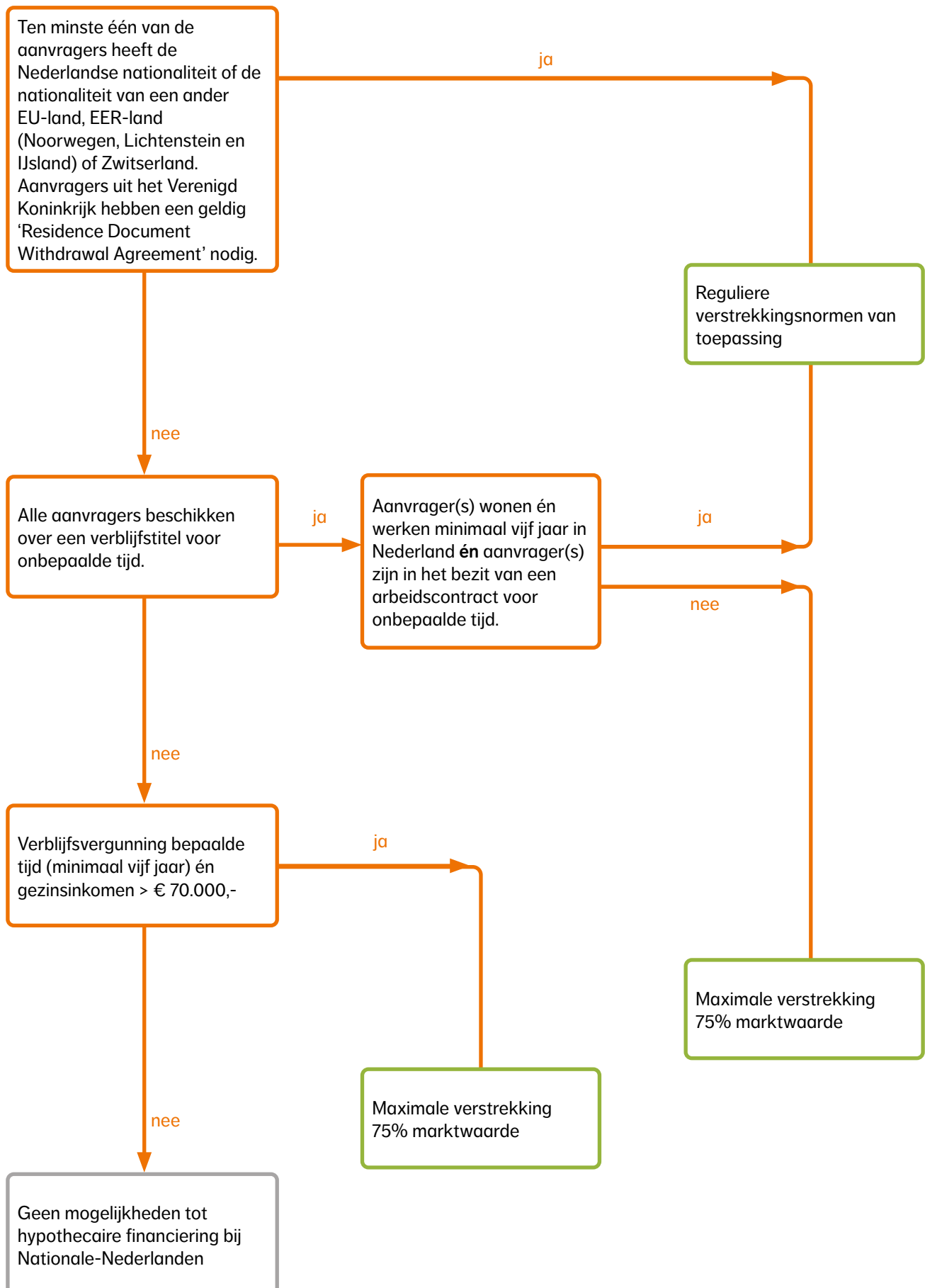
Een goed leesbare kopie van:

- een geldig paspoort of van een geldige Europese identiteitskaart voor aanvragers die de Nederlandse nationaliteit hebben of de nationaliteit hebben van één 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 en van de verblijfstitel (voorheen verblijfsvergunning) voor onbepaalde tijd voor aanvragers met een buitenlandse nationaliteit anders dan hiervoor genoemd.

Bij EU-ID kaarten geldt dat

- het document moet zijn uitgegeven nadat het betreffende land lid werd van de EU;
- de geldigheidsduur op het document is vermeld;
- de gegevensvelden (ook) in het Engels zijn weergegeven.

Bijlage: Stroomschema internationale aspecten



2.3 Borgstelling NHG

Borgstelling door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) met NHG is mogelijk bij Nationale-Nederlanden. Borgtocht door natuurlijke of andere rechtspersonen is niet mogelijk.

2.4 Risicovolle beroepen/sectoren

Bij het beoordelen van de aanvraag, hanteert Nationale-Nederlanden de Algemene Gedragscode van NN Group als het gaat om het beroep of de sector waarin aanvrager actief is.

3 Inkomen

Bij het verstrekken van een hypotheek houden we rekening met het toetsinkomen van de aanvrager. We stellen het toetsinkomen vast op basis van huidige vaste en bestendige inkomsten.

Als de aanvrager geen vaste inkomsten heeft, houden we rekening met de gemiddelde inkomsten over de laatste drie kalenderjaren, voorafgaand aan het jaar waarin het toetsinkomen wordt vastgesteld. Zie ook: 3.3.2.

3.1 Maximale leencapaciteit op basis van het inkomen

Nationale-Nederlanden hanteert financieringslastpercentages uit de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). Deze financieringslastpercentages zijn afhankelijk van leeftijd, inkomen, toetsrente en aftrekbaarheid.

Bij tweeverdieners wordt het financieringslastpercentage gebaseerd op het hoogste inkomen vermeerderd met 90% van het laagste inkomen.

Voor alleenstaanden met een inkomen tussen € 21.500 en € 31.000,- is het mogelijk te rekenen met een financieringslastpercentage dat 3% hoger ligt. Het verhoogde financieringslastpercentage mag niet hoger zijn dan het financieringslastpercentage dat hoort bij een inkomen van € 31.000,-. Nationale-Nederlanden houdt 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), rekenen we de volgende bestanddelen tot het inkomen:

- 12 x bruto maandsalaris
- vakantietoeslag
- onvoorwaardelijke 13e maand

Onderstaande bestanddelen rekenen we mee als deze aanwezig zijn:

- 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 (ook: tijdelijke arbeidsovereenkomst)

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

- inkomen uit tijdelijk dienstverband met intentieverklaring
- inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring
- inkomen op basis van een perspectiefverklaring

3.3.1 Inkomen uit tijdelijk 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.”

3.3.2 Inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring

Het inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring wordt bepaald door het gemiddelde inkomen te nemen van de afgelopen drie 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.

3.3.3 Inkomen met een perspectiefverklaring

Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie kan 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 documenten die we opvragen zijn de perspectiefverklaring, de werkgeversverklaring en salarisstroom.

De perspectiefverklaring en de daarbij behorende werkgeversverklaring:

- zijn op de datum hypotheekofferte van de lening niet ouder dan 6 maanden;
- 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

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. Zie bij **3.3.2 Inkomen uit een dienstverband zonder intentieverklaring**.

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 worden door Nationale-Nederlanden (en NHG) niet geaccepteerd. Het is wel mogelijk inkomen met de laatste salarisstroom of een inkomensverklaring (te verkrijgen bij de belastingdienst) aan te tonen.

3.3.4 Inkomen uitzendkrachten / payroll

Payrollcontracten worden in de beoordeling gelijkgesteld met uitzendcontracten.

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.

3.4 Variabel inkomen: onregelmatigheidstoeslag, provisie, overwerk en bonussen

Onregelmatigheidstoeslag, provisie, overwerk en bonussen nemen we mee als ze structureel zijn. Heeft men toevallig een keer inkomen uit incidenteel overwerk, dan nemen we dit niet mee in de beoordeling.

3.5 Werkgeversverklaring en salarisstroom

De aanvrager overlegt zowel een originele werkgeversverklaring als een recente originele loonstroom. Is er sprake van provisie, bonusuitkering of overwerk? Het gemiddeld extra inkomen over de afgelopen 12 maanden moet dan zijn opgenomen in de werkgeversverklaring.

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

3.6 Inkomensbepaling Loondienst met UWV-verzekeringsbericht

Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst kan worden aangetoond met de Inkomensbepaling Loondienst (met het UWV-verzekeringsbericht).

Meer informatie over de Inkomensbepaling Loondienst vind je op de site van NHG.

Werkwijze IBL: <https://www.nhg.nl/Professional/Advies-en-verstrekking/Inkomensbepaling-Loondienst/Zo-werkt-het>

De rekenregels: <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 hypotheekofferte wordt uitgebracht.

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.

3.8 Inkomen uit een zelfstandig beroep of onderneming

Het toetsinkomen bij werkzaamheden uit een zelfstandig beroep of onderneming 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 'rekenexperts' gevraagd een aantal documenten aan te leveren, zoals jaarverslagen en IB-aangiften. Financiële wijzigingen binnen de onderneming die (nog) niet uit de jaarrapporten blijken of die in de nabije toekomst plaatsvinden, dienen

door jou 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 hypotheekofferte uitbrengen

Ook startende ondernemers kunnen een hypotheek aanvragen. De aanvrager moet minimaal een jaar als ondernemer werkzaam zijn. Bij de aanvraagvragen we een inkomensverklaring, waaruit het toetsinkomen blijkt.

3.8.1 Beleid beoordeling ondernemersinkomen

Voor de beoordeling van het toetsinkomen van ondernemers geldt aangepast 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 benodigd inkomen in relatie tot bedrijfsresultaten.

3.9 Inkomen uit sociale uitkeringen

Een sociale uitkering kan worden meegenomen als deze blijvend is. Onder een blijvende sociale uitkering verstaan we een uitkering waarop een recht voor een niet-beperkte periode bestaat. Dit moet blijken uit een toekenningsbesluit of 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 van toepassing voor aanvragen met en zonder NHG.

3.9.1 WIA

De WIA bestaat uit twee 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 vervolgutkering) 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 beschouwen we als blijvende uitkeringen, ongeacht de aanvangsdatum.

3.9.3 Wajong

Er zijn 3 soorten Wajonguitkering:

1. Oude Wajong: geldt voor personen die zijn ingestroomd voor 1 januari 2010;

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

1. Oude Wajong: tot januari 2010:

Als aanvrager met deze uitkering een beoordeling op arbeidsvermogen kan 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 studietoelage en blijft daarom 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

Inkomsten uit een persoonsgebonden budget rekenen we niet tot het inkomen.-

3.10 Inkomen uit alimentatie

Voor leningen met en zonder NHG rekenen we met inkomsten uit alimentatie. Nationale-Nederlanden sluit aan op de NHG-norm. Het inkomen dat wordt verkregen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld, als:

- de alimentatie ten gunste is van de aanvrager (geen kinderalimentatie), én

- de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap.

Bij het bereken van de maximaal te verstrekken lening maken we onderscheid in de periode van de alimentatie en de periode na de alimentatie.

Hoofdelijk ontslag

Bij hoofdelijk ontslag wordt met partneralimentatie als inkomen rekening gehouden voor de resterende duur van deze alimentatie.

Kinderalimentatie

Kinderalimentatie, zowel ontvangen als te betalen is bij Nationale-Nederlanden geen factor in de beoordeling van de aanvraag.

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 pensioenfondsen of verzekering (vallende onder pensioen en spaarfondsenwet).

Onder AOW-uitkering wordt verstaan het inkomen dat de aanvrager jaarlijks verkrijgt als AOW. Het toekomstig pensioeninkomen wordt opgevraagd als de aanvrager (met inkomen) 57 jaar of ouder is. De datum van de hypotheekofferte is daarbij leidend.

Als we pensioengegevens ontvangen waaruit blijkt dat de aanvrager al binnen 10 jaar met pensioen gaat (bijvoorbeeld: aanvrager is 55 en gaat met pensioen op de leeftijd van 65), toetsen we of de gevraagde financiering ook past op basis van het pensioeninkomen. Is dit niet het geval? Dan moet de klant tot de pensioendatum extra aflossen, zodat de lasten van de hypotheek vanaf de pensioendatum ook passend zijn.

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 aanvrager 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 toon je aan met een uitdraai van de site MijnPensioenOverzicht.nl.

In uitzonderingsgevallen accepteren we ook:

- het meest recente pensioenoverzicht (UPO)
- het toekenningsbesluit AOW (als al met pensioen)
- overzicht lijfrente-uitkeringen (indien van toepassing)

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.

Het inkomen uit lijfrente (Box1) wordt als volgt bepaald: Nationale-Nederlanden bepaalt het inkomen op basis van het actuele lijfrentesaldo (hierbij wordt dus geen rekening gehouden met waardeaanwinst door oprenting of toekomstige inleg)

Het jaarinkomen uit deze lijfrente bedraagt 5% van het saldo voor aanvragen zonder NHG
Voor aanvragen met NHG wordt het saldo gedeeld door het aantal jaren van de gevraagde lening.

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

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). Dit kan inhouden dat aanvrager versneld moet aflossen zodat na de lening ook na de ontheffingsperiode ook budgettair passend is.

3.13 Inkomen uit het buitenland / grensarbeiders

Nationale-Nederlanden toetst aanvragers van een hypotheek (eerste eigenwoningsschuld), met inkomen uit België en Duitsland in box 1. 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 eigenwoningsschuld 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 welke consequenties dit heeft voor 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 euro

Nationale-Nederlanden Bank accepteert bij hypotheekaanvragen uitsluitend inkomen dat in euro's wordt verdiend.

3.15 Inkomen uit vermogen

Inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen kunnen worden meegenomen in de beoordeling. Maximaal 3% (percentage vastgesteld door het CHF) van het vermogen mag worden opgeteld bij het reguliere inkomen. Dit hogere inkomen is basis voor het berekenen van de woonquote. Nationale-Nederlanden accepteert bij het aantonen van vermogen alleen eigen middelen in euro's. Is het rentepercentage voor de hypothecaire financiering lager dan het door het CHF vastgestelde maximale percentage? Dan bepaalt Nationale-Nederlanden de inkomsten uit vermogen met maximaal het geoffreerde rentepercentage.

3.16 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 Nationale-Nederlanden gesteld op 6 maanden. Een inkomensstijging binnen 6 maanden mag standaard worden meegenomen in het toetsinkomen. Nationale-Nederlanden gaat hierbij uit van inkomensstijgingen gerekend vanaf de datum van de hypotheekofferte.

Voorwaarden die hierbij gelden:

- de toegezegde inkomensstijging is onvoorwaardelijk en schriftelijk door de werkgever bevestigd in de werkgeversverklaring.
- alle inkomenscomponenten waarop de inkomensstijging van toepassing is (vakantiegeld, 13e maand, etc.) staan expliciet gespecificeerd in de werkgeversverklaring.

Een onvoorwaardelijke stijging ná 6 maanden, maar binnen 24 maanden kan als explain worden beoordeeld.

3.17 Inkomen uit verhuur

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

1. De inkomsten uit verhuur worden voor 70% meegeteld.
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 heeft bereikt.
 - met een factor 1,2 voor een aanvrager die de AOW-leeftijd heeft bereikt.

Bij het meenemen van huurinkomsten gelden de volgende voorwaarden:

- De huurinkomsten en eventuele hypotheeklasten moeten worden aangetoond;

- De huurinkomsten zijn 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 een aanvraag van een Verhuurhypotheek gelden andere acceptatievoorwaarden. Deze zijn vermeld in hoofdstuk 9 – de Verhuurhypotheek.

4 Kredieten en overige financiële verplichtingen van de aanvrager

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.

BKR-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
- ZO
- 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>

In een aantal situaties nemen we de aanvraag in behandeling als genoemde registraties aanwezig zijn. Deze uitzonderingen zijn:

1. Coderingen van (Dexia) aandelenleaseplannen, als de (Dexia) betaling is opgeschort wegens een bezwaarregeling. Dit moet worden aangetoond. Als het krediet nog loopt, moet de restant hoofdsom van het leaseplan passen binnen de Loan to Income (LTI) toets, óf aanvrager moet kunnen aantonen dat bij finale kwijting het krediet uit eigen middelen kan worden afgelost.

2. HY-2 coderingen.

Voorwaarden zijn:

- 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:

- Er staat in vermeld dat de woning is verkocht en dat de opbrengst onvoldoende was om de lening volledig af te lossen;
- Er staat in vermeld dat het ontstane verlies is kwijtgescholden;
- Als uit de brief één onbetaalde termijn hypotheekrente blijkt, is dit geen belemmering
- Deze voorwaarden gelden zowel voor aanvragen met als zonder NHG

3. RN/RH registratie van aanvrager die een hypotheek had bij Nationale-Nederlanden. Voorwaarde is dat de restschuldregeling een overeenkomst is van een klant waarvan de hypotheek bij Nationale-Nederlanden liep. Voor deze aanvragers kan een restschuldregeling worden meegefinancierd in de nieuwe hypotheek. Uiteraard moet dit wel passen binnen de verstrekkingnormen. De nieuwe lening kan niet met NHG worden aangevraagd. Nationale-Nederlanden verstrekt geen NHG-lening met restschuldfinanciering.

4.2 Zakelijke kredieten

Negatieve codering

Als uit de BKR-toetsing blijkt dat de klant een Zakelijk Krediet (ZK) heeft met een negatieve codering, dan wijzen we de hypotheekaanvraag af.

Positieve codering

Onder de volgende voorwaarden nemen we een aanvraag met een positieve codering in behandeling.

- Aanvrager heeft een zelfstandig inkomen
Dan houden we bij het vaststellen van het toetsinkomen uit de onderneming al rekening gehouden met de lasten van het Zakelijk Krediet.
- Aanvrager is in loondienst, maar heeft ook een zelfstandig inkomen
In dat geval kunt u de aanvraag aanpassen naar een aanvraag met zelfstandig inkomen.
- Aanvrager heeft in het verleden een zelfstandig inkomen gehad
Als aanvrager geen ondernemer meer is, maar nog wel een Zakelijk Krediet heeft, vragen we de volgende extra documenten op:
 - Inkomensverklaring Ondernemer of de eindbalans van de onderneming
 - Uittreksel Kamer van Koophandel
 - Kredietovereenkomst van het Zakelijk Krediet

Bij een beëindigd Zakelijk Krediet, vragen we een opheffingsbewijs.

4.3 Hypothecair krediet overige onroerende zaak

Als aanvrager een hypotheek heeft voor een onroerende zaak anders dan de eigen woning (bijvoorbeeld voor verhuur), dan gelden de volgende acceptatievoorwaarden bij een BKR-notering.

Negatieve codering

Als aanvrager een Hypothecair Krediet overige onroerende zaak (HO) heeft met een negatieve codering, wijzen we de hypotheekaanvraag af.

Positieve codering

Bij een positieve registratie behandelen wij de aanvraag onder de voorwaarde van een Aflopend Krediet. We vragen dan:

- Een document waaruit de maandlasten blijken van de hypotheek die aanvrager heeft voor het onroerend goed of registergoed anders dan het woonhuis. Dit kan een recent bankafschrift zijn.

Is het inkomen van aanvrager onvoldoende om de nieuwe woning te kunnen kopen en daarnaast de lasten van het HO te betalen? Dan moet het HO afgelost zijn voordat de hypotheek kan passeren. We vragen in deze situatie de volgende bewijsstukken:

- Een document waaruit blijkt dat het hypothecair krediet voor de overige onroerende zaak is afgelost;
- Een document waaruit blijkt dat het hypothecair krediet uit eigen middelen is afgelost.

4.4 BKR-kredieten in het buitenland

Bij aanvragers die wonen in en/of de nationaliteit hebben van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië vragen wij door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten op.

4.5 DUO-schulden / studieleningen

Een DUO-studieschuld dient in de aanvraag te worden vermeld.

Voor studieschulden hanteert Nationale-Nederlanden een wegingsfactor van 0,65 procent voor een studielening met een aflofase van 15 jaar en een wegingsfactor van 0,35 procent voor studieleningen met een aflofase van 35 jaar.

4.6 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 houden we in de toetsing rekening met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende canonverplichting. Hierin volgt Nationale-Nederlanden het beleid van NHG.

4.7 Financiële verplichtingen van restschulden

Financiële verplichtingen van 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; het krediet moet verplicht afgelost worden gedurende de looptijd (dus geen doorlopend krediet!)

Deze voorwaarden gelden 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. Hierbij is toegestaan dat klanten een buffer aanhouden van € 5.000,- per persoon.

4.8 Alimentatie als financiële verplichting

Alimentatieverplichtingen ten behoeve van de ex-partner worden in mindering gebracht op het toetsinkomen. Kinderalimentatie speelt geen rol bij de budgettering.

4.9 Loonbeslag of looncessie

Nationale-Nederlanden Bank verstrekt geen hypothecaire leningen als er sprake is van loonbeslag of looncessie.

4.10 Servicekosten Vereniging van Eigenaren (VvE)

Bij appartementsrechten is het gebruikelijk dat er servicekosten (ook wel: ledenbijdragen of voorschotbijdragen genoemd) betaald worden. In de TRHK-leennormen wordt forfaitair al rekening gehouden met deze kosten. In de budgettering houden we niet (nogmaals) rekening met de werkelijke kosten.

5 Toetsing van de hypotheekaanvraag

Nationale-Nederlanden voert bij iedere hypotheekaanvraag een budgettaire toetsing uit. Deze toetsing verloopt volgens de criteria van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK).

5.1 Annuitaire toets

De toetsing van de TRHK gaat uit van een annuitaire aflossing en door het NIBUD opgestelde en door de Overheid vastgestelde financieringslastpercentages. Bij de berekening wordt rekening gehouden met de looptijd van

de lening, de leeftijd van de klant, de fiscale behandeling van de lening en de toetsrente. De berekening wordt per leningdeel gemaakt.

5.1.1 Verruiming alleenstaanden met een inkomen tussen € 21.500,- en € 31.000,-

Voor alleenstaanden met een inkomen tussen € 21.500,- en € 31.000,- kan het financieringslastpercentage worden verhoogd met 3%. Het verhoogde financieringslastpercentage mag niet hoger zijn dan het percentage dat hoort bij een inkomen van € 31.000,-. Nationale-Nederlanden houdt standaard rekening met deze mogelijkheid.

5.1.2 Verruiming tweeverdieners

Als er meerdere aanvragers zijn met een inkomen, wordt bij de bepaling van het inkomen voor het financieringslastpercentage 90% van het laagste inkomen opgeteld bij het hoogste inkomen. Nationale-Nederlanden houdt standaard rekening met deze mogelijkheid. De maximale hypotheek wordt bepaald aan de hand van beide volledige inkomens.

5.1.3 Toetsrente met rentevaste periode en looptijd korter dan 10 jaar

Voor hypotheeken met een rentevaste periode korter dan 10 jaar rekenen we met de ieder kwartaal door de AFM vastgestelde toetsrente. Als de werkelijke rente hoger is dan de toetsrente, rekenen we met de werkelijke rente. Bij een (resterende) rentevaste periode korter dan 10 jaar, waarbij de lening aan het eind van de overeengekomen periode is afgelost, rekenen we met de werkelijke rente die de klant betaalt.

5.1.4 Toetsen bij een bestaande eigenwoningschuld die valt onder het overgangsrecht

Voor aanvragen met een bestaande eigenwoningschuld die onder het overgangsrecht valt, geldt een afwijkende toetsmethodiek. Hierbij worden automatisch twee berekeningen gemaakt:

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

De laagste financieringslast die uit deze twee berekeningen voortkomt is leidend bij de beoordeling van de aanvraag.

5.2 Uitzonderingen loan-to-income Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

In de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) staat beschreven in welke situaties Nationale-Nederlanden kan afwijken van de norm. De uitzonderingen zijn hieronder beschreven.

Bij een uitzonderings situatie, zoals in de TRHK omschreven, wijzen we de aanvrager van de financiering in de offerte op

de overschrijding van de budgettaire normen en de reden waarom Nationale-Nederlanden de hypotheek kan verstrekken. De aanvrager verklaart bij het aangaan van de overeenkomst de risico's van de overschrijding te begrijpen en te aanvaarden.

5.2.1 Oversluiten

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.

Toegestane mee te financieren kosten zijn:

- notaris- en taxatiekosten
- eventuele afsluitkosten
- door de consument aan de bemiddelaar betaalde vergoedingen ter zake van de hypothecaire financiering
- een eventueel verschuldigde vergoeding voor vervroegde aflossing van de oude hypothecaire financiering

Aanvrager kan geen consumptief krediet meefinancieren in de nieuwe hypotheek. Ook geen consumptieve kredieten die bij de klant in box 1/IB zitten.

Alleen hypothecaire kredieten kunnen volgens de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet overgesloten worden onder deze uitzondering. De werkelijk lasten moeten in dat geval lager zijn dan de annuïtaire lasten.

Er kan uitsluitend een overschrijding op loan-to-income óf op loan-to-value zijn. Een combinatie is niet toegestaan binnen de acceptatievoorwaarden van Nationale-Nederlanden.

5.2.2 Energiebesparende voorzieningen

Een overschrijding op de toegestane lasten is toegestaan als er energiebesparende voorzieningen worden gefinancierd.

In de volgende situaties kan bedragen die aanvullend kunnen worden geleend:

1. Bij de (her)financiering van een woning met energielabel A+++ of hoger of een EPC van maximaal 0,6 is er een extra financieringsruimte van maximaal € 9.000,-
2. Bij aankoop van een energieneutrale woning is er een extra financieringsruimte van maximaal € 15.000,-
3. Bij aankoop van een 'Nul-op-de-meter' woning waarbij een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar, is er een extra financieringsruimte van maximaal € 25.000,-
4. Bij verbetering van een woning met energiebesparende maatregelen is er een extra financieringsruimte van maximaal € 9.000,-

Bovenstaande verruimingen zijn alleen toegestaan bij een (gezamenlijk) toetsinkomen van minimaal € 33.000,-.

Energiebesparende voorzieningen waarvoor verruiming is toegestaan zijn:

- Gevelisolatie

- Dakisolatie
- Vloerisolatie
- Leidingisolatie
- Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen
- Douche-warmteterugwinningsstelsel
- Hoogrendementsbeglazing (ten minste HR++)
- Installatie voor warmteterugwinning
- Energiezuinige ventilatie, inclusief hoog-rendement-ventilatoren
- Warmtepomp
- Zonnepanelen

De verruimde LTI bij energiebesparende voorzieningen valt binnen het reguliere acceptatiebeleid van Nationale-Nederlanden.

5.2.3 Overbruggingssituaties

Bij aankoop van een nieuwe woning nemen we de huidige leningen, inclusief eventueel overbruggingskrediet, mee in de toetsing. Nationale-Nederlanden Hypotheken ondersteunt deze uitzondering. Als de oude woning van de klant onvoorwaardelijk verkocht is, wijzen we de klant in de offerte op de dubbele lasten. We gaan ervan uit dat de lasten betaalbaar zijn. Als de oude woning nog niet definitief verkocht is, vragen we klant aan te tonen dat de (bruto)lasten van de oude en de nieuwe woning gedurende een periode van 12 maanden betaald kunnen worden.

5.2.4 Explainsituaties Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK)

In bepaalde situaties kan Nationale-Nederlanden afwijken van de normen voor de toegestane financieringslast in de TRHK. Dit zijn situaties die in artikel 4 van de TRHK staan beschreven.

Nationale-Nederlanden wijkt uitsluitend af van de toegestane financieringslast als is voldaan aan onderstaande voorwaarden van de TRHK.

- a. het toetsinkomen, de financieringslast en de toegestane financieringslast zijn bepaald op grond van artikel 3, eerste lid van de TRHK. Nationale-Nederlanden toetst standaard alle aanvragen volgens de normen van de TRHK.
- b. de motivering van de afwijking is onderbouwd met documenten en berekeningen waaruit blijkt dat de afwijkende situatie getoetst is op de in deze regeling gestelde normen.
- c. de aanbieder kan aantonen dat hij de juistheid van de gegevens waarop de afwijking is gebaseerd heeft gecontroleerd. We vragen bewijsstukken voor de uitzondering op, controleren deze en leggen ze vast te leggen in het elektronisch archief.
- d. de aanbieder heeft aantoonbaar beoordeeld dat het aannemelijk is dat de aanleiding voor de afwijking een bestendige situatie is. We onderbouwen de bestendigheid op dossierniveau.

De TRHK spreekt over afwijkingen in specifieke situaties. Nationale-Nederlanden volgt de TRHK in onderstaande specifieke situaties waarin een hogere financieringslast mogelijk is.

1. Aantoonbare inkomensstijging

Onvoorwaardelijk schriftelijk door de werkgever toegezegde inkomensstijgingen die binnen 6 tot maximaal 24 maanden ingaan (gerekend vanaf de datum van de hypotheekofferte) zijn in individuele gevallen toegestaan. Deze mogen worden meegenomen bij het toetsinkomen. Voorwaarde daarbij is dat op basis van het huidige inkomen, de lening minimaal op werkelijke lasten past op basis van het huidige inkomen.

2. Resultaat onderneming DGA

Het resultaat in de onderneming van de directeur/grotaandeelhouder (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.

3. Senioren Verhuisregeling

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

4. Overige individuele afwijkingen

Eventuele overige niet genoemde uitzonderingen bespreken onze accountmanagers graag met u voor, zodat we in overleg kunnen bepalen of een aanvraag voldoet aan de TRHK.

5.2.5 Toetsen op werkelijke lasten

Nationale-Nederlanden toetst een hypotheekaanvraag altijd eerst annuïtair. Past de aanvraag niet op basis van de annuïtaire toets? Dan kan in de volgende situaties gebruik worden gemaakt van de werkelijke lasten toets in combinatie met explain.

Klanten met een hypotheek bij Nationale-Nederlanden

- Intern oversluiten. Let op! Het gaat hierbij om een zuivere oversluiting, waarbij alleen de oversluitkosten en een eventueel te betalen rentevergoeding worden meegefinancierd.
- Doorstromen naar een goedkopere woning. De maandlasten van de nieuwe woning moeten lager zijn dan de maandlasten van de huidige woning van de klant. Het bedrag van een aflossingsvrij deel mag bij de financiering van de nieuwe woning niet hoger zijn dan het bedrag van een aflossingsvrij deel van de huidige hypotheek.
- Verlengen van de hypotheek op de einddatum.
- Ontslag van hoofdelijke aansprakelijkheid van de hypotheek i.v.m. relatiebeëindiging.

- Een achterblijvende partner en/of het inwonende meerderjarige kind die de hypotheek bij Nationale-Nederlanden wil overnemen na overlijden van de schuldenaar.

Klanten met een hypotheek van een andere aanbieder

- Oversluiten naar Nationale-Nederlanden. Let op! Het gaat hierbij om een zuivere oversluiting, waarbij alleen de oversluitkosten en een eventueel te betalen vergoeding voor vervroegde aflossing worden meegefinancierd.
- Doorstromen naar een goedkopere woning. De maandlasten van de nieuwe woning moeten lager zijn dan de maandlasten van de huidige woning van de klant. Het bedrag van een aflossingsvrij deel mag bij de financiering van de nieuwe woning niet hoger zijn dan het bedrag van een aflossingsvrij deel van de huidige hypotheek.

Voorwaarde rentevaste periode voor werkelijke lasten toets

Om gebruik te kunnen maken van de werkelijke lasten toets moet de rentevaste periode van het aflossingsvrije deel van de hypotheek minimaal 20 jaar zijn.

6 Het onderpand

Nationale-Nederlanden financiert woningen die bestemd zijn voor:

1. eigen gebruik en bewoning;
2. verhuur.

Het financieren van een woning die bestemd is voor verhuur is alleen mogelijk met de Verhuurhypotheek. Voor informatie over de Verhuurhypotheek, zie hoofdstuk 9.

6.1 Minimale koopsom

Nationale-Nederlanden financiert woningen met een koopsom vanaf € 90.000,-.

6.2 Onderpand alleen in Nederland

Nationale-Nederlanden financiert alleen woningen in Nederland. Het is niet mogelijk om een woning te financieren in het buitenland of (bijvoorbeeld) op Bonaire, Saba en Sint Eustatius.

6.3 Uitzonderingen Loan-to-value (Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet)

Nationale-Nederlanden volgt in het acceptatiebeleid de richtlijnen en uitzonderingsgevallen, zoals beschreven in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). We kunnen onder aanvullende voorwaarden een hogere Loan-to-value dan 100% accepteren in de volgende situaties.

1. Restschuld

Nationale-Nederlanden financiert een restschuld onbeperkt mee (geen maximale loan-to-value) als aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:

- De klant heeft al een hypotheek bij Nationale-Nederlanden;
- De restschuld van de lening of het 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);
- Bij de aankoop van de nieuwe woning wordt het bedrag boven de 50% van de marktwaarde van de nieuwe woning (inclusief de restschuld) afgelost.

Daarnaast geldt dat we met betrekking tot de betaalbaarheid niet afwijken van de standaardnormen;

Het moment waarop de restschuld is ontstaan is geen factor binnen het acceptatiebeleid van Nationale-Nederlanden. Wel geldt 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 niet opnieuw worden gefinancierd.

Bij het meefinancieren van een restschuld (verkoopverlies) geldt als voorwaarde dat aanvrager:

- de restschuld die is ontstaan bij de verkoop aantoont;
- aantoont dat de restschuld nog aanwezig is.

2. Energiebesparende voorzieningen

Het is mogelijk om de kosten van energiebesparende voorzieningen mee te financieren boven de marktwaarde van de woning. We volgen de TRHK, de maximale LTV is dan 106%.

3. Oversluiting

Bij oversluiting is het mogelijk om 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 112,5%

Een overschrijding is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- de consument in de woning blijft wonen;
- de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de oude, vermeerderd met notaris- en taxatiekosten en eventuele afsluitkosten 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 niet toegestaan om een consumptief krediet of box 1-krediet zonder hypothecaire inschrijving te

herfinancieren in de nieuwe hypotheek boven 100% van de marktwaarde. Uitsluitend hypothecaire kredieten kunnen overgesloten worden.

De combinatie van een overschrijding van de loan-to-income en de loan-to-value is bij een oversluiting op hetzelfde onderpand niet toegestaan.

4. Substantieel lagere lasten

Het is mogelijk om meer te financieren dan de marktwaarde van de woning, als dit leidt tot substantieel lagere lasten. De maximale loan-to-value is in deze situaties 112,5%.

5. Noodzakelijke woningverbetering

Het is mogelijk om meer te financieren dan de marktwaarde van de woning. Dit geldt bijvoorbeeld als er voorzieningen worden getroffen voor noodzakelijke woningverbetering, die bij het niet treffen van de voorziening leiden tot een daling van de loan-to-value. Een voorbeeld hiervan is funderingsherstel. Huiseigenaren die het fundament van hun woning moeten herstellen, kunnen hiervoor een lening krijgen. Nationale-Nederlanden participeert in het Fonds Duurzaam Funderingsherstel van de Rijksoverheid.

Niet ondersteunde uitzonderingen

In de volgende gevallen accepteert Nationale-Nederlanden geen overschrijding van de maximale loan-to-value:

- bij een gemeentelijke regeling voor noodzakelijke woningverbetering, waardoor het risico op een restschuld van de consument wordt ondervangen;
- bij 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.

6.4 Nieuwbouw

Nationale-Nederlanden financiert de volgende vormen van nieuwbouw.

- Projectmatige bouw: meerdere woningen met één projectontwikkelaar;
- Kavelbouw: bouw van één woning met één vaste aannemer;

De maximale verstrekking bij nieuwbouw is 100% van de marktwaarde.

Een afbouwgarantie (afgegeven door een van de keurmerkhouders waar ook NHG naar verwijst) is verplicht bij projectmatige nieuwbouw.

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

Bij nieuwbouw bieden we de klant gedurende de eerste rentevaste periode de rente die hoort bij één tariefklasse lager.

6.5 Vernieuwbouw

Bij vernieuwbouw biedt Nationale-Nederlanden net als bij nieuwbouw een tarief dat één tariefklasse lager ligt gedurende de eerste rentevaste periode. Dit tarief bieden we als de aanvraag aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. De verkopende partij is een projectontwikkelaar of woningstichting;
2. Aanvrager wordt de eerste bewoner van de woning.
3. Uit de aangeleverde stukken blijkt duidelijk dat er sprake is van vernieuwbouw. Bijvoorbeeld uit de aanwezigheid van een koop/aanneemovereenkomst of uit de (digitale) verkoopinformatie van de projectontwikkelaar. Een huurwoning die door een woningstichting sec wordt doorverkocht als koopwoning, voldoet niet.
4. 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.

Bij aanvragen voor vernieuwbouw vragen we een gevalideerd taxatierapport met een verbouwingsspecificatie op. De gelden worden in een bouwdepot gestort en de betalingen verlopen via het bouwdepot.

Het aan te kopen pand moet een woonbestemming hebben. In het geval van een appartementsrecht dient de splitsingsakte aanwezig te zijn.

6.6 De omgevingsvergunning

Voor zowel zelfstandige als projectmatige nieuwbouw is een kopie van de door de gemeente afgegeven omgevingsvergunning vereist.

Voor een verbouwing is ook vaak een omgevingsvergunning nodig. Op de website www.omgevingsloket.nl kun je controleren of een vergunning nodig is voor de gewenste aanpassing aan de woning.

Een uitzondering op het verplicht aanwezig zijn van een definitieve omgevingsvergunning is mogelijk bij

- kavelbouw (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.

Bij alle aanvragen moet sprake zijn van een woonbestemming.

Kavelbouw

Kavelbouw, waarbij de definitieve omgevingsvergunning nog niet aanwezig is, komt in aanmerking voor een

financiering bij Nationale-Nederlanden als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De te financieren grond heeft een bouwbestemming volgens het van toepassing zijnde bestemmingsplan;
- De financieringsopzet is helder en onderbouwd met een offerte van een aannemer;
- In de koopakte van de grond is een verplichting tot bouw binnen 2 jaar opgenomen;
- De koopakte van de grond bevat geen bepalingen die de verkoop kunnen belemmeren.
- Uitbetaling van bouwdepotgelden kan pas ná ontvangst van de definitieve omgevingsvergunning plaatsvinden.

6.7 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Financiering van CPO is onder de volgende voorwaarden mogelijk:

- De levering van het aan te kopen perceel is aan individuele kopers;
- Nationale-Nederlanden kan het eerste recht van hypotheek vestigen;
- De aannemingsovereenkomst wordt direct met de kopers afgesloten;
- De deelnameovereenkomst tussen de CPO-vereniging en de individuele kopers bevat geen bepalingen die bezwarend zijn voor de koper of Nationale-Nederlanden;
- Kosten die kopers vooraf verschuldigd zijn aan de CPO-vereniging worden door koper zelf voldaan. Deze kosten moeten wel van tevoren (gemaximeerd) vaststaan en in de financieringsopzet zijn meegenomen.

6.8 Woonboerderijen

Woonboerderijen kunnen worden gefinancierd, onder de volgende voorwaarden.

- Er is geen agrarische bestemming, maar een woonbestemming;
- De woonboerderij is in goede staat (dit blijkt uit het taxatierapport);
- De woonboerderij is aangesloten op de gebruikelijke nutsvoorzieningen (water en elektriciteit).

6.9 Woon-/winkel en woon-/bedrijfspanden

Gecombineerde woon/winkelpanden kunnen tot maximaal 100% van de marktwaarde gefinancierd worden. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Het gedeelte dat bestemd is voor eigen bewoning bedraagt minimaal 50% van de gebruikersoppervlakte;
- De woning en de winkel dienen een kadastrale eenheid te vormen;
- Het bedrijfs gedeelte mag niet worden verhuurd aan derden.

Monumenten

Nationale-Nederlanden financiert rijksmonumenten. Aanvragen kunnen op normale wijze worden ingediend en behandeld. Verbouwingen moeten voldoen aan de toepasselijke regelgeving. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar om ervoor te zorgen dat de verbouwing plaatsvindt volgens deze regelgeving.

Niet acceptabele onderpanden

Nationale-Nederlanden verstrekt geen financieringen op onderstaande onderpanden.

- Recreatiewoningen
- Woonwagens en woonwagenstandplaatsen (ook niet met NHG)
- Woonboten, woonschepen, watervilla's
- Bedrijfspanden
- Winkelpanden
- Gedeeltelijk verhuurde woningen
- Studentenhuisen
- Woningen gelegen op gifgrond, op een industrieterrein of in een saneringswijk
- Woningen met een agrarische bestemming
- Van eigenaren en leden van coöperatieve flatexploitatieverenigingen
- Alternatieve koopconstructies, met uitzondering van Koopgarant en Duokoop
- Bedrijfswoning (tenzij met gemeentelijke verordening die reguliere bewoning toestaat).
- Nationale-Nederlanden financiert daarnaast geen woningen met zelfstandig recht van opstal.

6.10 Erfpacht

Nationale-Nederlanden verstrekt hypotheekleningen waarbij sprake is van recht van erfpacht.

Een periodiek te betalen erfpachtcanon nemen we mee in de budgettering. Deze last komt in mindering op de toegestane financieringslast. Als er sprake is van een oplopende canonverplichting (niet zijnde indexatie) houden we bij de beoordeling van de aanvraag rekening met het gemiddelde bedrag dat wordt betaald in de periode van de oplopende canonverplichting. Zie hiervoor ook de informatie bij de financiële verplichtingen van de aanvrager in hoofdstuk 4.

Uit de erfpachtovereenkomst dient de (resterende) duur van het recht van erfpacht te blijken.

Als 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.

6.10.1 Verlengen van het erfpachtrecht

Is er tijdens de looptijd sprake van verlenging van het erfpachtrecht? Dan beoordeelt Nationale-Nederlanden of de voorwaarden acceptabel en akkoord zijn. Is dat niet het geval, dan eisen we de lening op. Daarnaast stellen we als voorwaarde bij het verlengen van erfpachtrecht dat er een nieuw hypotheekrecht wordt gevestigd.

Nationale-Nederlanden beoordeelt een verlenging van erfpacht als volgt:

Verlenging onder de oude voorwaarden.

Als de oude voorwaarden behouden blijven bij de verlenging van het erfpachtrecht, blijft het oorspronkelijk gevestigde hypotheekrecht in stand. We beoordelen de aanvraag op basis van deze voorwaarden.

Verlenging niet onder de oude voorwaarden.

Bij een verlenging van het erfpachtrecht onder nieuwe voorwaarden, bekijken we of er sprake is van essentiële wijzigingen

Geen essentiële wijzigingen in de erfpachtvoorwaarden:

Als de voorwaarden van het erfpachtrecht niet op essentiële punten worden gewijzigd blijft een hypotheekrecht, dat op het oorspronkelijke erfpachtrecht was gevestigd, in stand (lopende lening).

Is schriftelijk vastgelegd dat het erfpachtrecht wordt verlengd op nieuwe voorwaarden die geen essentiële wijziging ten opzichte van de oude zijn? Dan geldt wat onder verlenging onder oude voorwaarden is gesteld.

Wel essentiële wijzigingen in de erfpachtvoorwaarden:

Een verlenging die gepaard met essentiële wijzigingen beschouwen we als een nieuw erfpachtrecht. Het oude erfpachtrecht gaat teniet. Het hypotheekrecht dat op het oude erfpachtrecht was gevestigd gaat ook teniet.

- Wordt de aanvraag voor een nieuwe lening gedaan met een onderpand met een erfpachtrecht dat tijdens de looptijd op essentiële punten zal worden gewijzigd? Dan kan Nationale-Nederlanden aanvullende voorwaarden stellen in de aanbieding. Dit hangt onder meer af van de resterende periode dat het erfpachtrecht nog op de oude voorwaarden loopt.
- Als Nationale-Nederlanden bij een lopende lening om toestemming voor een gewijzigd erfpachtrecht wordt gevraagd, kunnen we
 - deze toestemming weigeren; of
 - aan de toestemming de voorwaarde verbinden dat het hypotheekrecht opnieuw wordt gevestigd.

6.10.2 Heruitgifte van het erfpachtrecht

Als in de akte van uitgifte van het erfpachtrecht geen mogelijkheid tot verlenging is opgenomen, beoordelen we de voorwaarden bij een mogelijke heruitgifte. Is de mogelijkheid tot heruitgifte er niet, of zijn de voorwaarden niet acceptabel, dan eisen we de lening op.

Als Nationale-Nederlanden akkoord gaat met de voorwaarden die gelden bij de heruitgifte van het erfpachtrecht, wordt het hypotheekrecht opnieuw gevestigd met een nieuwe akte van geldlening met zekerheidsstelling. Deze akte wordt opgesteld door een notaris naar keuze van de klant, uiterlijk op de datum van afloop van het erfpachtrecht. Het passeren van de akte mag tot uiterlijk één week na de aflooptdatum van het erfpachtrecht gebeuren.

6.10.3 Obligatoire overeenkomst

Is er bij het recht van erfpacht sprake van een obligatoire overeenkomst? Dan stellen we de erfpachtgever schriftelijk in kennis van ons pandrecht en vragen de bevestiging dat er geen andere pandrechten zijn gevestigd.

6.10.4 Wijziging van erfpacht Amsterdam

Bestaande klanten van Nationale-Nederlanden of Delta Lloyd die overstappen van het 'oude' naar het nieuwe erfpachtstelsel van de gemeente Amsterdam en die hun bestaande hypotheek willen voortzetten, accepteren we onder de voorwaarde dat 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. Deze voorwaarde kan ook gelden in andere gemeenten.

Voor nieuwe woningfinancieringen op recht van erfpacht in de gemeente Amsterdam gelden de gebruikelijke acceptatievoorwaarden. Hierbij maakt het niet uit of de financiering wordt verstrekt op de 'oude' of de 'nieuwe' erfpachtvoorwaarden en ook niet of er wordt gekozen voor een eeuwigdurende afkoop van de erfpachtcanon, of niet.

6.11 Particulier erfpacht

Nationale-Nederlanden kan woningen waarbij sprake is van particuliere erfpacht onder voorwaarden financieren. Hierbij geldt het volgende.

Erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1 januari 2013

Woningen met nieuwe erfpachtrechten (of die zijn gevestigd vanaf 1-1-2013) kunnen we financieren als de erfpachtvoorwaarden voldoen aan de bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (OD7844) van de Nederlandse Vereniging van Banken.

Erfpachtrechten gevestigd vóór 1 januari 2013

Bij woningen waarop particuliere erfpachtrechten rusten die zijn gevestigd vóór 1 januari 2013 toetst de notaris met een zogenoemde 'opinie' of deze erfpachtvoorwaarden voldoen aan de criteria. Nationale-Nederlanden kan woningen met particuliere erfpachten gevestigd vóór 1 januari 2013 financieren als alle beoordelingen in deze opinie groen zijn. Dit geldt ook voor leningen met NHG.

Bij verhogingen, oversluitingen of Duokoop is geen nieuwe beoordeling van de erfpacht nodig als de erfpachtvoorwaarden verder ongewijzigd blijven.

6.12 Duokoop / Koopgarant

Nationale-Nederlanden financiert woningen met Duokoop of Koopgarant. Hierbij gelden geen andere acceptatiecriteria dan de voorwaarden die gelden bij erfpacht. De notaris hoeft niet (opnieuw) te verklaren dat de constructie voldoet aan de erfpachtvoorwaarden. Het oversluiten van een lening, waarbij de klant de grond gelijktijdig verkoopt aan Duokoop, is niet mogelijk.

6.13 Recht van opstal

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

6.14 Hypotheekbedrag $\geq$ € 1.250.000,-

Hypotheekbedragen tot € 1.250.000,- (exclusief overbrugging) worden volgens het reguliere beleid beoordeeld en geaccepteerd. Als de gevraagde lening (exclusief overbruggingskrediet) € 1.250.000,- of meer bedraagt dient de aanvraag aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- De Loan-to-value is kleiner of gelijk aan 90% LTV en
- De Loan-to-income is kleiner of gelijk aan 90% LTI.

6.15 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/>

6.16 Onderhouds- en bouwkundige staat

Als uit het taxatierapport blijkt dat de onderhoudsstatus van de woning slecht of matig is, vragen we aanvullend om een bouwkundig rapport. Dit geldt ook bij achterstallig onderhoud van meer dan 10% van de marktwaarde (voor verbouwing), of als de taxateur dit vermeldt als aanbeveling. Als er sprake is van schade aan het onderpand vragen we ook om een bouwkundig rapport. In combinatie met de overige acceptatiedocumenten moet het beeld van de schade en de herstelkosten sluitend blijken. Daarnaast vragen we om een aanneemovereenkomst om aan te tonen wie de schade kostendekkend herstelt.

6.17 Koop-/subsidieregeling/beperkende verkoopvoorwaarden

Nationale-Nederlanden financiert geen woningen waarbij sprake is van koop- en leenconstructies, gedeeltelijke eigendom en/of verkoop belemmerende 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 (alleen in combinatie met NHG).

6.18 Voorwaarden Koopgarant

Nationale-Nederlanden financiert woningen met Koopgarant onder de volgende voorwaarden.

- 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 mogelijk.

- Een oversluiting met Koopgarant is niet mogelijk.

Overbrugging

Een bestaande klant kan een woning met Koopgarant overbruggen. Hierbij gelden aanvullende voorwaarden in de volgende situaties

- De terugkoopovereenkomst is getekend maar de oude woning is nog niet gepasseerd
 - Er is een verkoopakte waaruit de terugkoop prijs blijkt;
 - Er zijn geen ontbindende voorwaarden (meer) van toepassing.
- De terugkoopovereenkomst is nog niet getekend
 - Er wordt een fictieve terugkoopbepaling aangeleverd: een waardebepaling waaruit blijkt wat de (terug) koopprijs is van de oude woning.
 - Deze terugkoopbepaling is opgesteld en ondertekend door de terugkopen de woningcorporatie.

6.19 Bankgarantie

Nationale-Nederlanden kan een bankgarantie afgeven onder de volgende voorwaarden.

- Het onderpand is geen nieuwbouwwoning;
- Het onderpand is niet verkocht op een veiling;
- De hypotheekofferte is geaccepteerd;
- Aanvrager ondertekent een aparte overeenkomst;
- De bankgarantie wordt afgegeven tot een maximum van 10% van de koopsom.

Een bankgarantie is maximaal 13 maanden geldig. De provisie bedraagt 1% van het garantiebepaald bedrag. De bankgarantie eindigt één maand na overdracht van het registergoed.

Als aanvrager 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.

6.20 Eigendomsrecht van de woning

Nationale-Nederlanden financiert uitsluitend het volledige (juridische en economische) eigendom van een aan te kopen woning.

6.21 Criminele activiteiten in de onderpanden die we financieren

De overheid en toezichthouders verwachten een actieve maatschappelijke rol van de financiële sector in het bestrijden van de georganiseerde misdaad. Denk hierbij aan de productie van synthetische drugs, prostitutie, mensenhandel/-smokkel en hennepcultuur.

Nationale-Nederlanden neemt hierin verantwoordelijkheid en kan bij constatering of vermoedens van criminele activiteiten de volgende maatregelen nemen ten aanzien van klant en onderpand.

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

Nationale-Nederlanden wil niet worden geassocieerd met het financieren van onderpanden waarin criminele activiteiten plaatsvinden. Dit past niet bij onze kernwaarden en bij de relatie die we met onze klanten willen aangaan.

7 De waardebeoordeling van het onderpand

De marktwaarde van de woning kan op verschillende manieren worden vastgesteld en aangetoond. Hierna is beschreven welke mogelijkheden er in verschillende situaties zijn.

7.1 Een gevalideerd taxatierapport

Nationale-Nederlanden accepteert bij de financiering voor woningen voor eigen gebruik en bewoning gevalideerde taxatierapporten.

Een gevalideerd taxatierapport is verplicht bij:

- bestaande woningen;
- projectmatige nieuwbouwwoningen met een koopaanname inclusief meerwerk, bouwrente en renteverlies van meer dan € 1.000.000,-;
- nieuwbouwwoningen op basis van kavelbouw;
- afkoop erfpacht;
- woningen met erfpacht, ook bij nieuwbouw.

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

NHG

Als uit het taxatierapport blijkt dat er sprake is van een sloop-/handhavenafweging, is financieren met NHG niet mogelijk.

Geconstateerde afwijkingen

Als er afwijkingen in het taxatierapport staan vermeld, vragen we een toelichting op de volgende punten:

- bijzondere omstandigheden (type woning, bezwarende bepalingen, alternatieve koopconstructies etc.)
- (bodem)verontreiniging
- onderhoudsstatus

7.2 De WOZ-beschikking (WOZ-waarde)

In de volgende situaties is een waardebeoordeling met een WOZ-beschikking/WOZ-waarde toegestaan.

- Bij overbruggingsituaties ter bepaling van de waarde van de nog te verkopen oude woning;
- Bij ontslag van zekerheden;

- Bij de indeling in tariefklassen bij reguliere en tussentijdse renteherzieningen of omzettingen.

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

- We stellen de marktwaarde gelijk aan 100% van de meest recente WOZ-waarde.
- De WOZ-waarde kan worden aangetoond met een kopie van de WOZ-beschikking of een download van het WOZ-waardeloket. <https://www.wozwaardeloket.nl/>

7.3 Waardebepaling bij nieuwbouw

Bij projectmatige nieuwbouw met een koop-/aanneemsom tot maximaal € 1.000.000,- zonder afkoop erfpacht, wordt de marktwaarde vastgesteld op basis van de koop-/aannemingssom of de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf. Vermeerderd (als deze niet zijn inbegrepen in de koop-/aanneemsom) met

1. de kosten van de grond;
2. de kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen;
3. de bouwrente;
4. het renteverlies tijdens de bouwperiode;
5. de kosten van aansluiting op nutsvoorzieningen;
6. de kosten van de bouw;

en verminderd met de kosten van minderwerk.

7.4 Waardebepaling bij overbrugging

Bij het bepalen van de waarde van de woning is er een onderscheid tussen een definitief verkochte woningen en een nog niet definitief verkochte woning.

De huidige woning is definitief verkocht

De woning is definitief verkocht als de ontbindende voorwaarden in de verkoopovereenkomst zijn verlopen. De verkoopprijs is in dat geval de marktwaarde waarmee we rekenen bij de overbrugging.

De maximale overbrugging bij een definitief verkochte woning is 100% van de aangetoonde marktwaarde, minus de hypotheek die rust op de woning.

De woning is niet (definitief) verkocht

Als de woning nog niet definitief is verkocht, kan de waarde aangetoond worden met een van de volgende documenten.

- een gevalideerd taxatierapport (maximaal 6 maanden oud, vanaf waardepeildatum)
- de meest recente WOZ-waarde.
- getekende verkoopovereenkomst.
- getekende verkoopopdracht waarin de te verwachten verkoopopbrengst én de vraagprijs (of het "vanaf bieden"-bedrag) staan vermeld. We rekenen met het laagste bedrag bij het bepalen van de maximale hoogte van het overbruggingskrediet.

8 De hypothecaire lening

Nationale-Nederlanden stelt voorwaarden aan de hypotheekconstructie. Deze voorwaarden worden in dit hoofdstuk beschreven. Het gaat hierbij om de criteria en voorwaarden die op alle aanvragen van toepassing zijn.

8.1 Geldigheidsduur Renteveroortel en Hypotheekofferte

De hypotheek 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 Renteveroortel. De uiterste datum staat ook vermeld in de hypotheekofferte. De offerte moet binnen veertien dagen na dagtekening geaccepteerd zijn. Deze veertien dagen vallen binnen de eerder genoemde geldigheidstermijn van drie of zes maanden.

8.2 Kosten van uitstel

De uiterste passeerdatum is negen maanden bij bestaande bouw en twaalf maanden bij nieuwbouw, gerekend vanaf het uitbrengen van het Renteveroortel.

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 termijn met maximaal zes maanden kan worden verlengd. Voor de verlenging brengen we per maand 0,10% van de hypotheek in rekening. Deze kosten van uitstel worden alleen berekend over het aantal dagen dat daadwerkelijk is uitgesteld.

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, brengen we annuleringskosten in rekening ten bedrage van 1% van het bedrag van de lening.

In de volgende situaties brengen we geen annuleringskosten in rekening:

- De koop van het onderpand gaat niet door vanwege ontbinding of vernietiging van het koopcontract op initiatief van de verkoper.
- Overlijden van een of beide aanvrager(s).
- Faillissement of ontslag van een of beide aanvrager(s).

8.4 Minimaal leenbedrag

Het minimale bedrag dat Nationale-Nederlanden verstrekt als verhoging voor een bestaande klant is € 10.000,-. De minimale verstrekking als eerste hypotheek is € 25.000,-. Er geldt geen minimum bedrag voor een leningdeel.

8.5 Minimale looptijd

De minimale looptijd van een lening is 5 jaar. Voor afzonderlijke leningdelen is in specifieke situaties is een kortere looptijd mogelijk. Bijvoorbeeld door met een versnelde aflossing de hypotheeklasten vanaf de pensioendatum betaalbaar te houden. Dit kan alleen in combinatie met een leningdeel dat wel een looptijd van minimaal 5 jaar heeft.

8.6 Verhoging van de lening

Bij het verhogen van een lopende lening, verstrekken we de verhoging als afzonderlijk leningdeel. Hierbij gelden de rente en voorwaarden die Nationale-Nederlanden op dat moment voor soortgelijke leningen hanteert. Voor een verhoging dient hypothecaire zekerheid te worden verleend tenzij de eerdere hypotheek een verhoogde inschrijving kent, die ruim genoeg is voor de nieuwe verstrekking.

Het minimale bedrag voor het verhogen van de lening is € 10.000,-. De voorwaarden van de lopende lening blijven ongewijzigd.

8.7 Een aanvullende lening zonder NHG naast een lening met NHG

Bij een hypotheek met NHG is het mogelijk om een aanvullende lening (onderhands of tweede hypotheek) zonder NHG aan te vragen, maar niet eerder dan zes maanden na passeren van de eerste hypotheek. Na zes maanden kan de tweede lening worden verstrekt zonder NHG. De rente van het nieuwe leningdeel is dan die van de tariefklasse waarin de totale hypotheek (inclusief NHG) valt en niet de rente van de NHG-tariefklasse.

8.8 Het overbruggingskrediet

Nationale-Nederland verstrekt uitsluitend overbruggingskrediet als de hypotheek ook bij Nationale-Nederlanden wordt gesloten. De oude woning hoeft nog niet verkocht te zijn bij de verstrekking van een overbruggingskrediet.

Overbruggen bij nog niet verkochte oude woning

Is de oude woning nog niet definitief verkocht? Dan kunnen we de nieuwe lening verstrekken als aan één van onderstaande voorwaarden is voldaan:

- De lasten van de nieuwe lening plus de oude lening plus een eventueel overbruggingskrediet passen binnen de budgettaire normen;
- Bij de nieuwe lening is in geval van een nieuwbouwwoning en een overbrugging een lastendepot van ten minste 3% van de koop/aanneemsom inbegrepen. Het lastendepot is verpand;
- Bij de nieuwe lening is in geval van bestaande bouw een lastendepot inbegrepen gelijk aan de som van de rentelasten voor de oude lening (plus overbruggingskrediet) voor een periode van minimaal 12 maanden (tenzij aanvrager na passeren van de nieuwe lening aantoonbaar beschikt over voldoende eigen middelen).

Voorbeeldberekening:

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	€ 17.000
Totaal	€ 33.000

Aantonen dubbele lasten:

€ 33.000 – € 20.000 = € 13.000

Maximale hoogte overbruggingskrediet

De maximale hoogte van het overbruggingskrediet is 100% van de aangetoonde marktwaarde, minus de hypotheek die rust op de oude woning.

Looptijd overbrugging

Bij nieuwbouw:

De looptijd van de overbruggingsfinanciering is maximaal 24 maanden of, als de te bouwen woning eerder wordt opgeleverd, tot uiterlijk 1 maand na oplevering.

Bij aankoop bestaande woning:

De looptijd van de overbruggingsfinanciering is maximaal 12 maanden of, als de te verkopen woning eerder wordt geleverd, tot de levering van de te verkopen woning.

Rente overbruggingskrediet

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

8.9 Overbruggen op verpande polissen en spaarrekeningen

Nationale-Nederlanden overbrugt afkoop van een bestaande spaar- of poliswaarde als:

- de afkoop gaat om een NN-product. De waarde die we bij de beoordeling aanhouden is 100%.
- de afkoop gaat om een externe bankspaarrekening of spaarpolis of polis met garantiekapitaal. Het overbruggen van externe beleggingspolissen is nadrukkelijk uitgesloten (ook geen extern verpande NN beleggingspolis).
- de aankoop van de nieuwe woning gefinancierd wordt bij NN.
- aanvrager de waarde van de aflossingsvoorziening gebruikt 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. We vragen hier een kopie van de verklaring van de eigenaar van de verzekering of polis dat deze wordt beëindigd en dat de waarde wordt verrekend. Onderdeel van deze verklaring is een overzicht van de afkoopwaarde van de huidige polis/rekening.

8.10 De verhuisregeling (meeneemregeling)

Als aanvrager na verkoop van de oude woning een bestaande lening wil meenemen om een nieuw onderpand te financieren, gelden de volgende voorwaarden:

De nieuwe leningdelen

- hebben een hoofdsom die gelijk is aan het afgeloste bedrag, en
- heeft dezelfde basisrente als de oude leningdelen
- hebben een rentevaste periode die gelijk is aan de resterende rentevaste periode van de oude leningdelen.

Bij het vaststellen van de rente stellen we opnieuw vast of er een productopslag 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 die op dat moment gelden. Variabele rente kan niet worden meegenomen.

8.11 Doorgeven van de hypotheek

Een hypotheek bij Nationale-Nederlanden kan niet worden doorgegeven aan nieuwe eigenaren van de woning.

8.12 Eigen middelen

In de volgende situaties vragen we naar aantoonbaar beschikbare eigen middelen:

- Er is een financieringstekort. 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. De overdracht van de oude woning van aanvrager is later dan de overdracht van de nieuwe woning. Hierdoor heeft aanvrager tijdelijke dubbele lasten. Zie ook hoofdstuk 5.2.3.
- Verkoopverlies. Wordt de oude woning mogelijk met verlies wordt verkocht? Dan moet aanvrager 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.
- Er is een inbreng BSP bij fiscale voortzetting.
- Er wordt een BKR-krediet afgelost.
- Er is inkomen uit vermogen op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Zie hoofdstuk 3.15

Geaccepteerde eigen middelen

Geaccepteerde eigen middelen bij passeren van de hypotheek zijn:

- Saldo eigen middelen op een spaar- en/of betaalrekening (recent saldo-overzicht).
- Schenkingsovereenkomst, aantoonbaar aanwezig. Schenkingen mogen rechtstreeks naar de notaris worden overgemaakt, als uit rekeningafschrift blijkt dat het geld aanwezig is.
- Effecten, recent saldo-overzicht met te verkopen effecten. Deze overzichten staan op naam van aanvrager. Niet op naam van 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. Het vermogen is na passeren vrij beschikbaar.

- Opgebouwde waarde verpand aan huidige hypotheek (opgave afkoopwaarde). Eigen middelen die komen uit een polis, spaar- en/of effectenrekening die 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.

Toelichten herkomst eigen middelen

Als er meer dan € 25.000,- aan eigen middelen worden ingebracht, dient aanvrager de herkomst van deze eigen middelen toe te lichten. Nationale-Nederlanden vraagt daarvoor in het rentevoorstel het formulier 'Toelichting op de herkomst van de eigen middelen' op, als dit op de hypotheekaanvraag van toepassing is. Het formulier is [hier](#) te downloaden.

8.13 Bouwdepot

Bouwdepot bij verbouw

Een bouwdepot bij verbouw heeft een looptijd van 12 maanden. Aanvrager ontvangt een rentevergoeding over het bedrag in depot. De vergoeding is gelijk aan de hypotheekrente min één procent. Bijvoorbeeld: de hypotheekrente is 1,8% is. De rentevergoeding uit het bouwdepot bedraagt dan 0,8%. Let op: de rentevergoeding uit het bouwdepot kan niet lager zijn dan 0%.

Het bouwdepot kan met maximaal 12 maanden worden verlengd. Bij verlenging wordt de rentevergoeding beëindigd. Het bedrag dat na de verbouwing nog in bouwdepot staat wordt afgelost op de lening.

Bouwdepot bij nieuwbouw

Bij nieuwbouw heeft het bouwdepot een looptijd van 24 maanden. Aanvrager ontvangt een rentevergoeding over het bedrag in depot die gelijk is aan de hypotheekrente. Het bouwdepot kan met maximaal 12 maanden verlengd worden. Bij verlenging wordt rentevergoeding beëindigd. Het bedrag dat na de bouw nog in het depot staat, wordt afgelost op de lening.

De te ontvangen rentevergoeding over het bedrag in het bouwdepot mag niet hoger zijn dan het totale termijnbedrag van de hypotheek. Bij aflossing van een overbruggingskrediet kan dit tot aanpassing van het depotbedrag leiden.

8.14 Lastendepot

Klant kan de maandtermijn -dat wil zeggen de verschuldigde hypotheekrente en de aflossing- tijdens de bouw van de woning meefinancieren in een lastendepot. 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 plaatsen we in een lastendepot. Bij

nieuwbouw vergoeden we gedurende maximaal 24 maanden een rente over het depot die gelijk is aan het gewogen gemiddelde van de rentepercentages van de leningdelen.

8.15 Aflossingsvrij financieren

Nationale-Nederlanden verstrekt maximaal 50% van de marktwaarde aflossingsvrij. Bij een verhoging geldt dat het huidige aflossingsvrije deel in stand mag blijven. We verstrekken de verhoging niet aflossingsvrij als het huidige aflossingsvrije gedeelte al hoger is dan 50% van de actuele marktwaarde.

8.16 Maximaal bedrag box 3

Nationale-Nederlanden financiert maximaal 50% van de marktwaarde in box 3. Deze beperking 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.

Digitale handtekening

Nationale-Nederlanden accepteert een digitale of elektronische handtekening op:

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

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

9 Acceptatievoorwaarden Verhuurhypotheek

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

Voor de Verhuurhypotheek gelden enkele specifieke acceptatiecriteria. Voor zover er geen specifieke acceptatiecriteria zijn beschreven, geldt het reguliere acceptatiebeleid voor hypotheeken.

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 woning(en) worden getoetst in Box 3.

9.1 De aanvrager van de hypotheek

De Verhuurhypotheek kan uitsluitend worden aangevraagd door 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.

Nationale-Nederlanden accepteert geen aanvragen voor een Verhuurhypotheek

- van familie of vrienden met ieder een eigen woonadres.
- als aanvrager in het buitenland woont. (De nationaliteit van de aanvrager is hierbij niet van belang).

9.2 Huurinkomsten en -lasten

Bij de beoordeling van de aanvraag houden we rekening met huurinkomsten en met 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 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 drie maanden na taxatie kan worden verkregen.

Bij nieuwbouw of verbouw van meer dan 15% van de marktwaarde in verhuurde staat (voor verbouw) nemen we huurinkomsten niet mee in de beoordeling van de aanvraag. Naast de huurinkomsten van het te verhuren onderpand, kunnen ook overige reguliere huurinkomsten (zie Hoofdstuk 3.17 Inkomen uit verhuur) worden meegenomen.

9.3 Huurlasten als de aanvrager zelf geen eigen woning heeft

Bij een aanvrager die zelf geen eigen woning heeft, nemen we de eigen huurlasten bij de budgettaire beoordeling mee als financiële verplichting. Bij een aanvrager die inwonend is (geen eigen woning en geen huurwoning), nemen we € 700,- per maand aan fictieve woonlasten mee als financiële verplichting.

9.4 Het onderpand

Nationale-Nederlanden accepteert alleen 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
- Bedrijfspanen
- Woon/winkelpanden

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

Onderverhuur is niet toegestaan.

Kamerverhuur is mogelijk bij de Verhuurhypotheek als ten minste 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 dat geval is de Verhuurhypotheek bij nieuwbouw niet mogelijk.

9.4.1 Maximaal aantal verhuurde woningen

Het maximale aantal woningen dat aanvrager voor verhuur in bezit mag hebben naast de eigen woning is vier. Het maakt daarbij niet uit of de verhuurde woning hypothecair 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. We accepteren geen woning waarbij sprake is van slechts één toegangsdeur met apart verhuurde onder- en bovenverdieping.

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 verplicht. Dit geldt ook voor nieuwbouw. We vragen een gevalideerd taxatierapport, waaruit de waarde in verhuurde staat blijkt. Nationale-Nederlanden accepteert geen niet-gevalideerde taxaties voor commercieel vastgoed.

Uitgezonderd van de voorwaarde van een gevalideerd taxatierapport zijn:

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

Als de woning nog niet is verhuurd, moet uit het taxatierapport blijken dat de woning binnen drie 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 Maximale 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 Melden Verhuurhypotheek bij BKR

We melden de Verhuurhypotheek als Hypothecair Krediet Overige Onroerende Zaak (HO) bij het BKR. Het melden van de Verhuurhypotheek kan gevolgen hebben voor de aanvraag van een andere lening. In de offerte voor de Verhuurhypotheek wijzen we hierop.

9.8 Minimale hypotheekbedrag per woning

Het minimale hypotheekbedrag per woning bedraagt € 50.000,-

9.9 Maximale hypotheekbedrag per woning

Het maximale hypotheekbedrag per woning bedraagt € 500.000,-.

9.10 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. Bij het aantonen van de eigen middelen vraagt Nationale-Nederlanden een "Verklaring Verhuurhypotheek". Aanvrager tekent deze verklaring en levert het bewijsstuk aan bij Nationale-Nederlanden.

10 Senioren Verhuisregeling

Nationale-Nederlanden biedt de Senioren Verhuisregeling, een hypotheek voor aanvragers die binnen tien jaar met pensioen gaan of al met pensioen zijn. Deze hypotheek maakt mogelijk dat aanvrager(s) verhuizen naar een koopwoning met lagere maandlasten (goedkoper wonen). Ook als uit de annuïtaire toetsing blijkt dat het pensioeninkomen niet voldoende is. De Senioren Verhuisregeling is een toepassing van een explainregel binnen de normen van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

Aanvullende voorwaarden Senioren Verhuisregeling

De Senioren Verhuisregeling kan zowel met als zonder NHG worden aangevraagd en kent de volgende aanvullende voorwaarden.

- De aanvrager (of één van de aanvragers) gaat binnen 10 jaar met pensioen of is al met pensioen op het moment van de aanvraag. In geval van naderend pensioen wordt voor het pensioeninkomen met het al

opgebouwde pensioen gerekend. Voor het inkomen uit AOW mag uitgegaan worden van de te bereiken AOW.

- De aanvrager heeft een eigen woning in bezit op het moment dat de nieuwe hypotheek passeert bij de notaris. De aanvrager komt ook in aanmerking voor deze regeling als de woning is verkocht en als de aanvrager uiterlijk 31 december in het jaar van de verkoop van de woning een andere woning koopt. Voorbeeld: bij verkoop in juli 2021, komt de aanvrager tot 31-12-2022 in aanmerking voor de Senioren Verhuisregeling. De huidige werkelijke maandlast is de maandlast van de maand voorafgaand aan de datum waarop de klant de woning heeft verkocht.
- De werkelijke bruto maandlasten van de nieuwe koopwoning zijn gelijk of lager dan de werkelijke bruto lasten van de oude woning.
- Onder bruto lasten verstaan we bij de Senioren Verhuisregeling:
 - Rente.
 - Aflossing.
 - Inleg van een opbouwproduct.
 - Erfpachtcanon (indien van toepassing).
- Bij naderend pensioen worden toekomstige lijfrente-uitkeringen niet meegenomen bij de berekening van het toekomstig inkomen.
- Bij naderend pensioen rekenen we in de Werkelijke Lasten Toets na de pensioendatum niet met het verwachte pensioen op de AOW-leeftijd, maar met het tot dan toe opgebouwde pensioen.
- Bij naderend pensioen moet de hypotheeklast tot de pensioendatum op basis van de annuïteitentoets gedragen kunnen worden.
- Als de aanvrager met pensioen is en er is sprake van een lijfrente-uitkering, dan kan deze worden meegenomen in de inkomensberekening als de looptijd van de hypotheek korter of gelijk is aan de looptijd van de lijfrente-uitkering.
- De rentevaste periode voor leningdelen is minimaal 20 jaar.
Een kortere rentevaste periode met een minimum van 10 jaar is toegestaan als:
 - de jongste aanvrager aan het einde van de rentevaste periode 85 jaar of ouder is; of
 - de lening aan het einde van de rentevaste periode minder bedraagt dan 50% van de waarde van de nieuwe woning.
- Bij gebruikmaken van de werkelijke lasten toets is de rentevaste periode van het aflossingsvrije leningdeel minimaal 20 jaar.

Als de rentevaste periode langer is dan 10 jaar, maar korter is dan 20 jaar, dan wordt de inkomensstoets uitgevoerd met de wettelijke toetsrente. Als de werkelijke rente hoger is dan de toetsrente, dan wordt er gerekend met de werkelijke rente.

11 Afwijkende voorwaarden van Nationale-Nederlanden ten opzichte van NHG-voorwaarden

Bij leningen die worden aangevraagd met NHG, gelden de NHG Voorwaarden en Normen.

Hierop gelden enkele uitzondering die hieronder zijn toegelicht. Het kan voorkomen dat we een aanvraag die wel voldoet aan de Voorwaarden & Normen van de NHG niet, of alleen onder aanvullende voorwaarden willen financieren.

Redenen hiervoor kunnen zijn:

- Het type onderpand is wel toegestaan binnen de NHG-normen, maar niet in het acceptatiebeleid van Nationale-Nederlanden;
- De aanvraag voldoet niet aan grenswaarden die we stellen aan een financiering;
- Nationale-Nederlanden hanteert een striktere acceptatienorm dan NHG.

Onderstaand een overzicht van aanvragen die we niet accepteren, of accepteren met aanvullende voorwaarden op de NHG Voorwaarden en Normen.

Een hypotheek gedeeltelijk met en gedeeltelijk zonder NHG afsluiten

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. De lening wordt altijd in z'n geheel met of zonder NHG afgesloten.

Verhoging of aanvullende lening zonder NHG, achter een lening met NHG

Onder aanvullende voorwaarden is het mogelijk om een lopende lening met NHG te verhogen (onderhands of tweede hypotheek) zonder NHG. Dit kan niet binnen zes maanden na passeren van de eerste hypotheek. Na zes maanden kan een tweede lening worden verstrekt zonder NHG. De rente is dan die van de tariefklasse waarin de totale hypotheek (inclusief NHG) valt.

Afwijkende voorwaarden per NHG-norm toegelicht

Het acceptatiebeleid van Nationale-Nederlanden wijkt bij de volgende Voorwaarden & Normen van de NHG af:

Norm 1.7 Taxatierapport

Nationale-Nederlanden financiert geen alternatieve koopconstructies (met uitzondering van Koopgarant en Duokoop), woonwagens, woonwagenstandplaatsen of aankopen via een regioveiling. Ook onderpanden die voorkomen in het fraudebestand financieren we niet. Bij particulier erfpacht gelden de eigen acceptatievoorwaarden van Nationale-Nederlanden. Zie hiervoor [6.11 particuliere erfpacht](#).

Norm 1.10 Energiebesparende voorzieningen en Energiebespaarbudget

Het is bij Nationale-Nederlanden niet mogelijk om een Energiebespaarbudget mee te financieren.

Norm 1.13 BKR toets

We voeren de BKR-toets uit volgens beleid van Nationale-Nederlanden. Zie hoofdstuk 4.1.

Norm 2.1 Koopsom

De minimale koopsom van de te financieren woning is bij Nationale-Nederlanden € 90.000,-.

Norm 2.2 Aankoop bestaande bouw

Nationale-Nederlanden financiert geen zelfstandig recht van opstal, alternatieve koopconstructies (met uitzondering van Koopgarant en Duokoop) of aankopen via een regioveiling. Ook onderpanden die voorkomen in het fraudebestand worden niet gefinancierd.

Norm 2.3 / 2.4 Aankoop nieuwbouwwoning

Nationale-Nederlanden financiert geen alternatieve koopconstructies (met uitzondering van Koopgarant en Duokoop).

Norm 3.1 Oversluiten van NHG naar NHG

Sinds 1 januari 2020 is het mogelijk om een NHG lening van een andere geldverstrekker over te sluiten naar Nationale-Nederlanden.

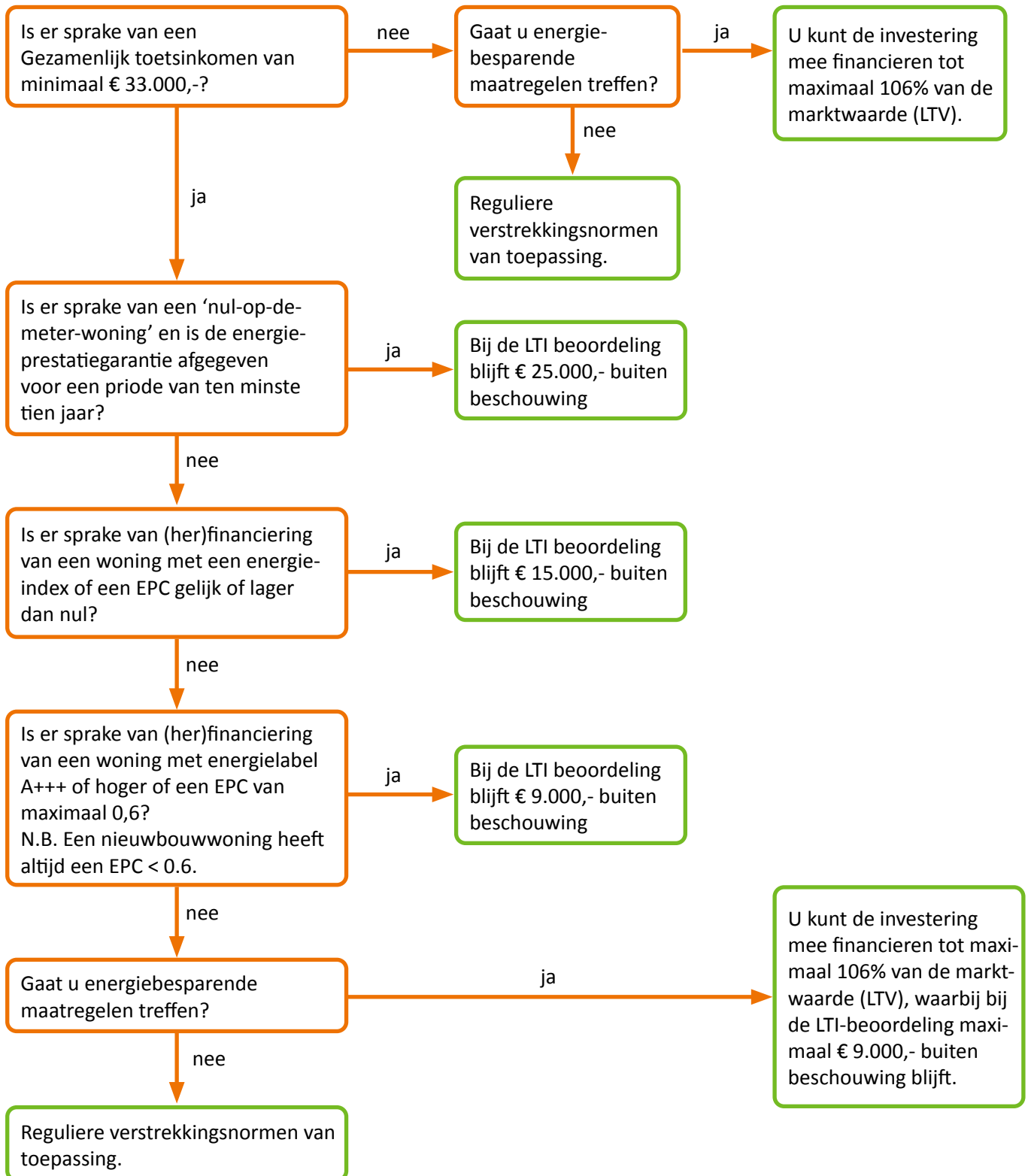
- Aanvrager betaalt alleen borgtochtprovisie over het verschil tussen de totale hoofdsom van de nieuwe lening en de restantschuld van de bestaande lening. Over de opgebouwde waarde in een spaar- of bankspaarproduct hoeft geen borgtochtprovisie te worden betaald.
- NHG staat borg voor de volledige nieuwe 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 op basis van de gegevens die in de aanvraag zijn opgevoerd met betrekking tot de bestaande hypotheek. We controleren niet of de bestaande hypotheek inderdaad met NHG is afgesloten.
- Nationale-Nederlanden toetst altijd of een nieuwe aanvraag past op basis van LTI en LTV. Ook als de hypotheek niet wordt verhoogd.

Norm 3.3 Verhoging

Het minimale bedrag dat Nationale-Nederlanden verstrekt als verhoging is € 10.000,-

Een aanvullende lening met NHG van minimaal € 10.000,- voor kwaliteitsverbetering is ook mogelijk als de bestaande lening zonder NHG gesloten is. Een NHG-lening kan maximaal tweede in rang zijn.

Bijlage: Stroomschema energiezuinig wonen



Disclaimer

Deze uitgave is uitsluitend bestemd voor intermediairs. Er is bij het opstellen ervan geen rekening gehouden met de regels die gelden voor het verstrekken van informatie aan consumenten. Aan de inhoud van deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.

Meer weten?



Kijk op adviseur.nn.nl