

Acceptatiegids Neo Hypotheken



Neo Hypotheken

Dit is de nieuwe hypotheekgids van N26 Hypotheken B.V., een 100% dochteronderneming van de Duitse N26 Bank SE, welke het nieuwe Nederlandse hypotheek label **Neo Hypotheken** naar de markt brengt. In deze gids staat het acceptatiebeleid van Neo Hypotheken en is beschreven welke eisen we stellen aan een hypothecaire geldlening. Neo Hypotheken houdt zich daarbij uiteraard aan de eisen die wet- en regelgeving aan een geldverstrekker stelt. Ons beleid past daarom binnen de regels van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) en de Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF).

Neo Hypotheken streeft ernaar om de acceptatiecriteria en voorwaarden voor onze hypotheken zo helder en duidelijk mogelijk te verwoorden. Daarnaast maken wij zoveel mogelijk gebruik van digitale technieken en databronnen tijdens de klantreis. Ons doel is de consument op een eerlijke, transparante en niet al te complexe wijze te voorzien van de best passende hypotheek.

In deze hypotheekgids en op onze website (www.neohypotheken.nl) vindt u alle informatie over de Neo Hypotheek, mocht u evengoed vragen hebben over de interpretatie van specifieke regels of suggesties hoe ons acceptatiekader te verbeteren, dan horen wij dit graag via [distributie@neohypotheken.nl](mailto: distributie@neohypotheken.nl) of via 033 - 45 09 726. U kunt tevens op onze website www.neohypotheken.nl binnen de sectie 'Voor adviseurs' de acceptatiecriteria vinden, alsmede veelvoorkomende vragen en de antwoorden hierop. Uw reacties op ons acceptatiekader zijn uiteraard zeer welkom, omdat deze ons helpen daar waar nodig onze acceptatiecriteria aan te scherpen en te verbeteren.

Inhoud

1. De Neo Hypotheek Productkaart	4
2. De Neo Hypotheek	6
2.1 Voor wie	6
2.2 Neo Hypotheek en NHG	6
2.3 Leningbedrag	6
2.4 Maximale lening op basis van de waarde van het onderpand	7
2.5 Energiebesparende voorzieningen (EBV)	8
2.6 Maximale lening op basis van toetsinkomen	9
2.7 Looptijd	10
2.8 Aflossingswijze	10
2.9 Rente en Risicoklasse	10
2.10 Betalingswijze	10
2.11 Overbrugging	10
2.12 Zonder vergoeding aflossen	11
2.13 Verhogingen en tweede hypotheke	11
3. Uw Klant	13
3.1 Aanvrager en schuldenaar	13
3.2 Nationaliteit	13
3.3 VIS/BKR/SFH/PEP/Insolventie & Sanctielijst	14
3.4 Kadaster	14
4. Inkomen	15
4.1 Inkomen uit loondienst	16
4.1.1 Inkomensbepaling Loondienst	17
4.1.2 Salarisstroom en werkgeversverklaring	17
4.2 IB-ondernemers en DGA's	17
4.3 Arbeidsmarktscan	18
4.4 Pensioen Inkomen	18
4.5 Inkomsten uit uitkering	19
4.6 Partneralimentatie inkomsten	20
4.7 Toekomstige Inkomensdaling	20
4.8 Eigen middelen	20
5. Overige verplichtingen	22
5.1 BKR-toets	22
5.2 BKR coderingen	22
5.3 (Rest)schuld bij derden	22
5.4 DUO Studieleningen	23
5.5 Alimentatie	24
5.6 Meerdere panden	25
5.7 Renteverlies meefinancieren	25
5.8 Lastenverlichting alleenstaanden	25
6. Onderpand	26
6.1 Woning	26
6.2 Bepaling marktwaarde van het onderpand	26

6.3 Nieuwbouw	28
6.4 Bouwdepot	28
6.5 Vervanging taxatie door desktop taxatie	29
6.6 Verontreinigde grond & ontbreken aansluiting op riool	29
6.7 Erfpacht	29
6.8 Recht van opstal	30
6.9 Vereniging van Eigenaren (VvE) & servicekosten	30
6.10 Opstalverzekering	31
6.11 Koop- of subsidieregelingen	31
6.12 Overige panden	31
7. Hypotheekaanbod	32
7.1 Hoe werkt het?	32
7.2 Hoe lang is een aanvraag geldig?	32
7.3 Annuleringskosten	32
7.4 Rente bij passeren	32
7.5 Wijziging rente-aanbod	33
7.6 Overige bepalingen	33
7.7 Kosten	34
8. Aan te leveren documenten en gegevens	35
8.1 Brondocumentatie	35
8.2 Standaard documentatie	36
9. Fraudepreventie	38
9.1 Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH) / Incident Waarschuwingssysteem	38
9.2 ABC en ABA-constructies	38
9.3 Belangenverstrengeling	38
10. Bestaande Neo Hypotheek	39
10.1 Omzetting	39
10.2 Verhuisregeling	39
10.3 Tussentijdse rente aanpassing	39
10.4 Aanpassen Risicoklasse	40
10.5 Relatiebeëindiging	40
10.6 Overlijden	41
11. Uitzonderingen acceptatiebeleid ten opzichte van NHG voorwaarden	42

1. De Neo Hypotheek Productkaart

Doelgroep:

- Starters, doorstromers en oversluiters
- Loondienst, flexwerkers en zelfstandigen
- Minimale leeftijd 18 jaar, geen maximale leeftijd. Actieve BKR achterstands (A) meldingen worden niet geaccepteerd. Actieve herstelde achterstanden van meer dan 1 jaar voor de hypotheekaanvraag worden wel geaccepteerd.

Hypotheek

- Zowel een hypotheek met als zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is mogelijk, minimale eerste hypotheek bedrag: € 75.000, geen minimum bedrag per leningdeel.
- Minimaal bedrag onderhandse verhoging of 2e hypotheek: € 5.000
- Maximaal bedrag (exclusief overbrugging) Non-NHG: € 950.000 t/m 80% LTV; voor financiering >80% LTV is het maximale leenbedrag € 750.000
- Loan to Value maximaal 100% van de marktwaarde van het onderpand, met energiebesparende voorzieningen maximaal 106%
- Bouwdepot:
 - Looptijd bestaande bouw (verbouwing / renovatie / energiebesparende maatregelen) 18 maanden, nieuwbouw 24 maanden
 - Maximale looptijd verlenging: bestaande bouw 6 maanden, nieuwbouw 12 maanden
 - Rentevergoeding over ongebruikt deel van bouwdepot: gewogen rentepercentage van leningdelen
- Overbrugging:
 - Mogelijk op zowel een verkochte als een onverkochte woning
 - Looptijd maximaal 30 maanden
 - Maximale overbrugging bij een verkochte woning: 98% van de verkoopprijs minus uitstaande hypotheek. Bij een onverkochte woning nemen wij 98% van de getaxeerde marktwaarde van het te verkopen pand als uitgangspunt, minus de uitstaande hypotheek.

Rente

- Rentevaste perioden: 1, 5, 10, 15, 20 en 30 jaar
- Zowel NHG als Non-NHG hypotheeken. Non-NHG kent de volgende risicoklassen en daarop afgestemde rentetarieven per rente looptijd:
<=60%, >60-<=70%, >70-<=80%, >80-<=90%, >90-<=100%. In geval van energiebesparende maatregelen is een maximale LTV van 106% toegelaten, waarvoor hetzelfde tarief als uit de >90-<=100% risicoklasse wordt gerekend
- Rente bij passeren: laagste van de rente uit het renteaanbod en de rente op passeerdatum
- Automatische rentedaling: rente daalt automatisch mee als aflossen leidt tot een lagere risicoklasse; ook kan ten alle tijden bewijs van stijging waarde onderpand (WOZ, Taxatierapport) aangeleverd worden om tot een lagere risicoklasse te komen.
- Verhuisregeling: is mogelijk, zowel voor als na verkoop van de huidige woning. Effectuering van de te verhuizen voorwaarden dient te geschieden binnen een termijn van 6 maanden. Bij het verstrijken van deze termijn zal voor de nieuwe lening de dan geldende marktrente worden gerekend.
- Rentemiddeling is mogelijk

Aflossing

- Aflossingsvormen: annuïtair, lineair en aflossingsvrij
- Aflossingsvrij is mogelijk tot maximaal 50% van de huidige marktwaarde van de woning
- Vergoedingsvrij aflossen: onbeperkt met eigen middelen welke aangetoond dienen te worden middels een Ideal transactie in de Consumenten portal aantoonbare eigen middelen; in geval van vervroegde aflossing met een andere financiering geldt 25% vergoedingsvrije aflossing van het oorspronkelijke leningbedrag per kalenderjaar.

Inkomen

- Toetsinkomen:
 - Loondienst, zoals deze blijkt uit brondata MijnUWV en Inkomens Bepaling Loondienst, een recente loonstrook en werkgeversverklaring, gemiddeld inkomen over de afgelopen 3 jaar op basis van jaaropgaven / salarisstroken of de Arbeidsmarktscan.
 - Zelfstandig inkomen, zoals deze blijkt uit de Inkomensverklaring Ondernemer
 - Pensioen, zoals deze blijkt uit brondata MijnPensioenOverzicht en/of via een jaaropgave vanuit de pensioen uitkerende instantie(s).
 - Partneralimentatie, zoals deze blijkt uit een echtscheidingsconvenant en/of beschikking.
 - Bestendige uitkering te onderbouwen met toekenningsbesluit / schriftelijke verklaring van uitkerende instantie & maand specificatie. Bij reeds beëindigde, loonvervangende uitkering volstaat een jaaropgave(n).
- Minimaal inkomen: € 28.000
- Toetsrente en rentevaste periode:
 - ≥ 10 jaar: rente renteaanbod
 - < 10 jaar: AFM-toetsrente
 - < 10 jaar en hypotheekdeel afgelost aan einde rentevaste periode: rente renteaanbod

Onderpand

- Bestaande en nieuwbouw woningen. Nieuwbouw woningen dienen te voldoen aan de voorwaarden van het bouwbesluit en te worden gebouwd / gerealiseerd onder het label van de Stichting GarantieWoning (SGW).
- Woningtypen: Nederlandse (eengezins)woningen, flats/appartementen, woon- / winkelpanden met woongedeelte dat minimaal 75% van de totale oppervlakte bedraagt en boerderijen zonder agrarische bestemming, uitsluitend bedoeld en bestemd om permanent in te wonen.
- Tot en met 90% LTV: desktop taxatierapport, >90% LTV: standaard gevalideerd taxatierapport. Beiden mogen maximaal 6 maanden oud zijn op datum uitbrengen bindend hypotheekaanbod.
- Minimale marktwaarde te financieren onderpand: € 75.000
- Erfpachtconstructies worden geaccepteerd conform NHG criteria. SVn Starterslening is mogelijk

Rente- en hypotheekaanbod

- Geldigheidstermijn renteaanbod: 2 maanden. De beoordeling van de hypotheek dient binnen 1,5 maand binnen deze periode afgerond te zijn, hierna heeft de klant nog 2 weken wettelijke bedenktijd voor acceptatie van het hypotheekaanbod.
- Geldigheidstermijn hypotheekaanbod: 6 maanden gerekend vanaf de datum van uitbrengen renteaanbod.
- Annuleringskosten na getekend hypotheekaanbod: € 500.

2. De Neo Hypotheek

Uw klant wil graag een woning kopen of zijn bestaande hypotheek oversluiten naar gunstigere voorwaarden en hier zo snel mogelijk zekerheid over krijgen. Daarom wil Neo Hypotheken graag de gehele acceptatie op digitaal beschikbare bronnen baseren en de klant via online authenticatie en digitaal ondertekenen een Neo hypotheek kunnen laten afsluiten. Om een beeld te geven van de mogelijkheden bij Neo Hypotheken, hebben wij in deze acceptatie gids de belangrijkste productkenmerken en voorwaarden overzichtelijk op een rijtje gezet. Verder leest u wat wij van u als hypotheekadviseur verwachten, welke stukken uw klant via data van de bron dan wel als digitaal document moet aanleveren, alsmede hoe wij bepalen of er sprake is van een verantwoorde financiering. Hierbij volgen wij een 'zwart-wit' acceptatiebeleid en accepteren derhalve geen explain hypotheken. Zo weet u precies waar u aan toe bent en uw klant ook: transparantie en snel zekerheid zijn waar Neo Hypotheken voor staat.

Neo Hypotheken distribueert zijn hypotheken zowel via onafhankelijke hypotheekadviseurs, adviseurs die zijn aangesloten bij een distributieorganisatie als direct via haar online aanvraagportaal. De bij Neo aangesloten hypotheekadviseurs dienen uiteraard altijd in het bezit te zijn van de juiste Wft-vergunning en de digitale hypotheekaanvraag filosofie van Neo Hypotheken te omarmen.

Neo Hypotheken werkt nauw samen met Stater voor de beoordeling van hypotheekaanvragen. Stater brengt namens Neo Hypotheken het rente- en hypotheekaanbod uit alsmede administreert en beheert onze hypotheken.

2.1 Voor wie

Wij vinden het belangrijk een bijdrage te leveren aan een duurzamere samenleving en willen daarom een CO2 neutraal mogelijke hypotheek bieden die daar bij past. Daarom hebben wij ervoor gekozen om voornamelijk via digitale stukken, bronnen en technieken hypotheken te verstrekken en dus waar niet nodig ook niet met papieren stukken te zullen werken. Voorts hebben wij onze voorwaarden voor het bouwdepot zo ingericht dat dit optimaal verduurzaming van de woning kan faciliteren.

2.2 Neo Hypotheek en NHG

Neo Hypotheken volgt daar waar mogelijk de kaders van NHG. De belangrijkste uitzonderingen hierop worden in deze gids beschreven (hoofdstuk 11) en deze hypotheekgids gaat altijd boven de NHG kaders.

2.3 Leningbedrag

Een Neo Hypotheek kent de volgende limieten:

- Minimaal bedrag € 75.000,- bij een eerste hypotheek; geen minimum bedrag per leningdeel
- Minimaal hypotheekbedrag € 5.000,- bij een onderhandse verhoging of tweede hypotheek
- Maximaal hypotheekbedrag:
 - NHG voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen: € 450.000,-*
 - NHG voor woningen met energiebesparende voorzieningen: € 477.000,-
 - Non-NHG t/m 80% LTV: € 950.000,- (exclusief overbruggingskrediet)
 - Non-NHG >80% LTV: € 750.000

* Heeft een klant een combinatie van leningdelen met en zonder NHG? En wil die een aanvullende lening (verhoging / tweede hypotheek) met NHG? Dan geldt voor die situatie niet langer de voorwaarde dat de marktwaarde van de woning van die consument binnen de NHG-grens moet passen. Die voorwaarde is er ook niet als een klant in een dergelijke situatie de lening wil oversluiten.

- Een hogere hypothecaire inschrijving dan het leningbedrag is mogelijk, hiervoor gelden geen beperkingen. Echter ook voor onderhandse verhogingen, de verhuisregeling of een vervolghypotheek gelden de maximale totale hypotheekbedragen zoals hierboven beschreven.

2.4 Maximale lening op basis van de waarde van het onderpand

Voor de maximale hoofdsom volgt Neo Hypotheken de TRHK / NHG voor alle aanvragen.

Bestaande bouw - NHG hypotheek

De middelen een NHG Hypotheek te financieren kosten voor de aanschaf van een onderpand ten behoeve van eigen bewoning, mogen bestaan uit:

- A. Het laagste bedrag van:
 - de koopsom kosten koper (exclusief roerende zaken), of
 - 97% van de koopsom vrij op naam indien de koopsom vrij op naam is, of
 - de marktwaarde vrij van huur en gebruik blijkens een taxatierapport (zie Norm 1.7);
- B. De kosten van afkoop van toekomstige erfpachtcanonverplichtingen, mits de afkooptermijn tenminste gelijk is aan de looptijd van de lening;
- C. De kosten van kwaliteitsverbetering en/of energiebesparende voorzieningen;
- D. Een blijkens de koopovereenkomst dan wel afzonderlijke overeenkomst overeengekomen eenmalige storting in een onderhoudsfonds ten behoeve van het (totale) toekomstig onderhoud van de woning;
- E. Maximaal 6% over de som van a. tot en met d. voor bijkomende kosten.

De uitkomst van bovenstaande financieringssituaties mag niet meer bedragen dan de gemiddelde NHG koopsom, dan wel de door NHG gestelde kostengrens voor bestaande woningen met energiebesparende voorzieningen.

Bestaande bouw - Non-NHG hypotheek

De lening mag niet hoger zijn dan 100% van de marktwaarde na verbouwing. Deze waarde is exclusief de energiebesparende voorzieningen. De kosten van de energiebesparende voorzieningen mogen hier nog bovenop komen.

Nieuwbouw

De maximale hypotheek voor een nieuwbouwwoning is 100% van de laagste van (1) de stichtingskosten, of (2) de marktwaarde. Een storting in een onderhoudsfonds is bij nieuwbouw geen onderdeel van de waarde van de woning.

2.5 Energiebesparende voorzieningen (EBV)

De verduurzaming van de woningmarkt staat bij Neo Hypotheken hoog in het vaandel en daarom staan wij alle energiebesparende voorzieningen toe bij de Neo Hypotheek. Als uw klant energiebesparende voorzieningen treft, leest u hieronder wat de mogelijkheden zijn.

LTI Verruiming

Onderstaande tabel geeft per energielabel aan wat de extra leenbedragen voor aankoop van een woning en voor energiebesparende maatregelen zijn:

Energielabel woning	Extra bedrag dat geleend mag worden voor aankoop ten opzichte van een woning met het label E, F of G	Extra bedrag dat geleend mag worden voor energiebesparende maatregelen
E, F, G	€ 0	€ 20.000
C, D	€ 5.000	€ 15.000
A, B	€ 10.000	€ 10.000
A+, A++	€ 20.000	€ 10.000
A+++	€ 30.000	€ 10.000
A++++	€ 40.000	€ 0
A++++ (met een EPC garantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar)	€ 50.000	€ 0

- In geval van “Energielabel onbekend” en “Geen energielabel mogelijk” mag een bedrag van €10.000 buiten beschouwing worden gelaten.
- Bij nieuwbouw wordt standaard uitgegaan van een energielabel A+++ conform bouwbesluit.

106% LTV

Bij energiebesparende voorzieningen kan de LTV naar 106% van de marktwaarde worden verhoogd. Dit kan alleen voor het bedrag dat gebruikt wordt voor energiebesparende voorzieningen.

Energie Bespaar Budget (EBB)

Wanneer er, in tegenstelling tot bij de algemene EBV, uw klant niet vooraf exact weet hoe de woning verduurzaamd gaat worden, kan gebruik gemaakt worden van het Energie Bespaar Budget (EBB). Hierbij hoeft op voorhand geen specificatie aangeleverd te worden als bewijs van de te maken kosten en deze hoeven dus ook niet te blijken uit het taxatierapport. Uiteraard vindt uitbetaling plaats conform Artikel C.6.1.1 van de NHG voorwaarden & normen 2025, te weten:

- Uitbetaling van de gelden in depot op basis van nota's waarvan de datum van na de aanvraagdatum van de hypothecaire geldlening ligt en aannemelijk is gemaakt dat de kosten daadwerkelijk zijn gemaakt.
- Indien na voltooiing van de woning c.q. werkzaamheden een saldo in depot overblijft, dient dit saldo te worden aangewend als extra aflossing op de lening.

Bij een EBB vindt financiering plaats op basis van de (huidige) waarde van de woning vóór uitvoering van de EBB.

2.6 Maximale lening op basis van toetsinkomen

De maximale lening op basis van het toetsinkomen stellen we vast via de financieringslasten-percentages die staan in de wet- en regelgeving (onder andere TRHK).

De financieringslast

De financieringslast van de hypotheek mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast van de leningnemer(s). De financieringslast van de hypotheek is het bruto bedrag aan rente en aflossing op basis van een 30-jarig annuïtair aflosschema, of de looptijd van de hypotheek als deze korter is. De toegestane financieringslast is het bedrag dat uw klant op basis van zijn inkomen maximaal aan hypotheeklasten mag besteden, minus de lasten van eventuele andere kredieten. Voor de bepaling van de toepasselijke financieringslasttabellen controleren wij of de gevraagde hypotheek voldoet aan de fiscale eisen voor renteaftrek. Is dat niet zo, dan gaan we uit van de financieringslasttabellen voor hypotheccair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Dit geldt ook voor een bestaande hypotheek die overgesloten wordt naar Neo.

Neo Hypotheken toetst de aan de lening verbonden lasten en eventuele overige lasten om de betaalcapaciteit van de leningnemer te kunnen bepalen. De aan de hypotheek verbonden lasten per leningdeel worden als volgt bepaald:

- Het berekende jaarlijkse bruto bedrag aan aflossing en debetrente die hoort bij een hypotheccaire lening met een 30-jarige annuïteit. Kiest iemand een kortere looptijd dan 30 jaar, dan wordt de berekening gedaan op basis van de kortere looptijd.
- De toetsrente per leningdeel wordt bepaald op basis van de rentevaste perioden per leningdeel.
- Kiest iemand voor een rentevaste periode korter dan 10 jaar dan geldt als minimum de AFM toetsrente, tenzij het percentage van de rentevaste periode hierboven ligt.
- Wanneer de restant looptijd van het leningdeel gelijk of korter is dan de gekozen rentevaste periode, dan geldt het rentepercentage uit het rente-aanbod als toetsrente.
- Voor een leningdeel met een rentevaste periode van 10 jaar of langer geldt het rentepercentage uit het rente-aanbod als toetsrente.
- Op het moment van uitbrengen van het hypotheekaanbod, toetst Neo Hypotheken met de toetsrente die voor dat moment is vastgesteld door de AFM. Het is niet mogelijk om rechten te ontfenen aan de toetsrente die gehanteerd is voor het uitbrengen van het rente-aanbod.
- Als er meerdere leningdelen van toepassing zijn, dan zal er gerekend worden met een gewogen gemiddelde rente van de gezamenlijke leningdelen.

Dubbele lasten

Als de oude woning later overgedragen wordt dan dat de nieuwe woning aangekocht wordt, kunnen er dubbele lasten van toepassing zijn. Voor het verstrekken van de hypotheek houdt Neo Hypotheken

rekening met deze tijdelijke lasten voor een periode van maximaal 12 maanden. De berekening houdt in ieder geval rekening met de volgende gegevens:

- Hoogte van de huidige hypotheek
- Maximaal 40% belastingaftrek van de huidige hypotheekrente
- Renteverlies bij nieuwbouw mag verrekend worden
- Indien van toepassing, de maandtermijn van de overbruggingslening
- Eigen middelen voor het dragen van de dubbele lasten (zie artikel 4.8 voor de hiervoor aan te leveren bewijslast) en mogelijke restschuld.
- Alle leningdelen worden behandeld alsof deze annuïtair zijn. Tenzij aangetoond wordt dat de werkelijke lasten lager zijn door de aflosvorm (inclusief premies).

2.7 Looptijd

Neo Hypotheken verstrekt hypotheekleningen met een looptijd van minimaal 1 en maximaal 30 jaar. Een overbrugging kent een maximale looptijd van 30 maanden. Het is niet mogelijk om een renteperiode te kiezen die langer is dan de resterende looptijd van een leningdeel, met uitzondering van de kortst mogelijke renteperiode.

2.8 Aflossingswijze

Een lening kan één of meer afzonderlijke leningdelen hebben. Elk leningdeel heeft een eigen leningsbedrag, aflosvorm, rentevaste periode, looptijd en rentepercentage. Neo Hypotheek kent de volgende aflossingsvormen:

- Annuïteit
- Lineair
- Aflossingsvrij

Het aflossingsvrije deel van de lening is maximaal 50% van de woning marktw waarde / stichtingskosten.

2.9 Rente en Risicoklasse

Neo Hypotheken biedt verschillende rentevaste perioden aan met verschillende tarieven zowel met als zonder NHG. Zie voor een compleet overzicht www.neohypotheek.nl/actuele-hypotheekrente.

2.10 Betalingswijze

Alle betalingen schrijven wij via automatisch incasso af van een SEPA bankrekening op naam van uw klant(en). De vervaldatum van uw maandelijkse hypotheektermijn is per de eerste van de maand, de betaling hiervan incasseren wij twee werkdagen voor de eerste van de volgende maand. Incasso van meerdere rekeningnummers is niet toegestaan.

2.11 Overbrugging

De aanvrager kan bij ons een overbruggingslening afsluiten, als zekerheid voor de terugbetaling vestigen wij een tweede hypotheekrecht op de te verkopen woning en een eerste hypotheekrecht voor de volledige lening inclusief de overbrugging op het nieuwe pand. Zorg dat u het overbruggingsbedrag als verhoogde inschrijving meeneemt in uw aanvraag. De looptijd van de overbruggingslening is maximaal 30 maanden met een vaste rente gedurende de looptijd.

Overbrugging bij een verkochte (getekende koopovereenkomst, ontbindende voorwaarden (indien van toepassing) wel of niet verlopen) woning:

Maximale overbrugging (98% x verkoopprijs) -/- uitstaand saldo van de bestaande hypotheek. Vereiste aanlevering van een getekende koopovereenkomst

Overbrugging bij een niet verkochte woning:

Maximale overbrugging (98% x marktwaarde) -/- uitstaand saldo van de bestaande hypotheek.

Vereiste aanlevering van een volledig en gevalideerd taxatierapport bij een LTV van boven de 90% of een desktop taxatierapport indien de LTV kleiner of gelijk aan 90% en niet ouder is dan 6 maanden op het moment van uitbrengen van het definitieve hypotheekaanbod alsmede een overzicht van het uitstaande saldo van de bestaande hypotheek. Het hypotheekbedrag moet bij verkoop van de woning of uiterlijk aan het einde van de looptijd van de overbrugging worden afgelost.

Overbruggen van spaar-, beleggings- en levenpolis

De afkoopwaarde van een polis die bij de bestaande hypotheek hoort (en aan de bestaande hypotheekhouder is verpand), beschouwt Neo ook als overwaarde van de huidige woning en kan derhalve worden overbrugd indien hiervoor een afkoopwaarde bewijs kan worden overlegd. Deze opgave mag maximaal 1 maand oud zijn.

Wij hanteren daarvoor de volgende maxima:

- 100% van de actuele afkoopwaarde bij een Spaarrekening Eigen Woning (SEW).
- 90% van de actuele afkoopwaarde bij een Kapitaalverzekering (KEW) of Beleggingsrekening Eigen Woning (BEW).

2.12 Zonder vergoeding aflossen

De leningnemer mag met aantoonbaar eigen geld zonder vergoeding aflossen tot maximaal 100% voor de gehele hypothecaire geldlening per jaar. Het bewijs voor vervroegd inlossen met eigen geld geschiedt middels een Ideal transactie in het consumentenportaal MijnHypotheekOnline. In overige gevallen (bijvoorbeeld bij oversluiten kan 25% van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypotheek per jaar zonder vergoeding worden afgelost.

In de volgende gevallen is het toegestaan om 100% af te lossen zonder vergoeding en zonder bewijs van aflossing uit eigen middelen:

- Bij vrijwillige onderhandse verkoop van de woning
- Bij aflossing op de einddatum van de rentevaste periode
- Bij overlijden van de klant(en) / leningnemer(s)
- Bij tenietgaan van het onderpand

U kunt over bovengenoemde situaties meer lezen in onze algemene voorwaarden.

2.13 Verhogingen en tweede hypotheek

Een verhoging binnen de bestaande hypothecaire inschrijving of een tweede hypotheek zijn beide mogelijk indien de eerste hypothecaire inschrijving bij Neo Hypotheken loopt. Dit is evengoed geen automatisch recht. Zo mag er bijvoorbeeld geen betalingsachterstand zijn op de lopende hypotheek om voor een aanvullende hypotheek in aanmerking te komen. Indien er een aanvraag wordt ingediend voor een verhoging op basis van onderhandse akte of een tweede hypotheek dan vindt acceptatie plaats tegen de dan geldende acceptatieregels.

Een verhoging of een tweede hypotheek kan leiden tot een wijziging in de risicoklasse van de oorspronkelijke hypotheek. Dit kan tot gevolg hebben dat de rente van de oorspronkelijke hypotheek aangepast wordt. Een stijging van de risicoklasse voor de gehele hypotheek als gevolg van een verhoging of tweede hypotheek leidt dan dus naar alle waarschijnlijkheid tot een hogere rente dan voor de verhoging / tweede hypotheek. Er gelden vanuit Neo Hypotheken geen restricties voor de looptijd van een tweede hypotheek of een onderhandse verhoging anders dan de maximale termijn van 30 jaar.

3. Uw Klant

3.1 Aanvrager en schuldenaar

Natuurlijke personen van 18 jaar en ouder die zelfstandig mogen handelen en contracten aangaan, kunnen een lening aanvragen bij Neo Hypotheken. Uw klant dient (mede-) eigenaar en bewoner te zijn of te worden van de woning waarvoor een hypotheek wordt aangevraagd en de leningnemers/eigenaren worden hoofdelijk schuldenaar van de lening.

Een lening mag aangevraagd worden door maximaal twee aanvragers, ook samenlevingsvormen in de familiesfeer zijn mogelijk (broer-zus of moeder/vader-kind). Alle aanvragers die eigenaar en bewoner van de woning zijn of worden, zullen als hoofdelijke schuldenaar van de lening worden opgenomen.

Uitzondering

Een inwonende partner of relatie die geen eigenaar is van de woning en derhalve niet automatisch schuldenaar zal worden van de hypotheek is alleen mogelijk indien:

- uw klant op huwelijkse voorwaarden met koude uitsluiting getrouwd is, of
- uw klant een geregistreerd partnerschap heeft op basis van partnerschapsvoorwaarden met koude uitsluiting, of
- uw klant samenwoont zonder samenlevingscontract.

Om van deze uitzondering gebruik te kunnen maken dient uw klant naast enig eigenaar van de woning te zijn of te worden ook in staat te zijn de volledige lasten van de aangevraagde hypothecaire lening op het eigen inkomen te kunnen dragen. Voorts dient er een ontruimingsverklaring aangeleverd te worden welke onderdeel zal zijn van de notarisinstructie.

Mocht de uitzonderingssituatie qua relatietype van toepassing zijn maar een oversluiting of overbrugging betreffen waarbij de inwonende partner/relatie wel mede-eigenaar van de bestaande woning is, dan moet er door de betreffende persoon bij de notaris toestemming gegeven te worden voor het belasten van de echtelijke woning met een hypotheek. Het is niet mogelijk om bij scheiding van tafel en bed gebruik te maken van deze uitzondering.

Wij accepteren geen N26 medewerkers als schuldenaar / leningnemer.

3.2 Nationaliteit

De aanvrager waarvan het inkomen nodig is voor een Neo Hypotheek beschikt over:

- De Nederlandse nationaliteit; of
- De nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie; of de
- Nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein (EVA-landen);
- Een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd;
- Een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen;
- Een document ‘Duurzaam verblijf burgers van de Unie’;
- Een verblijfsvergunning in Nederland die niet tijdelijk is (conform artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit)

Een klant / leningnemer met een niet Nederlandse nationaliteit moet aantonen dat deze een woonadres in Nederland heeft gehad voor 12 onafgebroken maanden voorafgaand aan de leningaanvraag, alsmede belastingplichtig te zijn in Nederland. Neo Hypotheken accepteert geen klanten die elders inkomstenbelasting verschuldigd zijn.

3.3 VIS/BKR/SFH/PEP/Insolventie & Sanctielijst

Neo Hypotheken voert verschillende toetsingen van de leningnemer(s) uit bij diverse publieke registers zoals het Centraal Krediet Informatiesysteem (CKI) van Bureau Krediet Registratie (BKR) te Tiel. Neo Hypotheken raadpleegt ook het frauderegister (Incidentenwaarschuwingssysteem) van Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). Wanneer een aanvrager of medeaanvrager fraude pleegt dan worden zij door Neo Hypotheken in dit systeem geregistreerd. Dit doen Neo Hypotheken om andere organisaties, de aanvrager en zichzelf te beschermen. Tevens wordt ook een insolventie, sanctie en PEP (Politically Exposed Person)-toets uitgevoerd. De genoemde onderzoeken zijn niet gelimiteerd en kunnen worden aangevuld met andere controles.

3.4 Kadaster

Het Kadaster wordt geraadpleegd voor alle hoofdelijke schuldenaren om het eigendom (van eventuele meerdere onderpanden) vast te stellen in geval van een nieuwe woning financiering of oversluiting bestaande hypotheek. Is er sprake van een overbrugging dan wordt er tevens gekeken naar de inschrijvingssoorten van het overbruggingsonderpand. Het Kadaster onderzoek vindt plaats door Neo Hypotheken voordat het hypotheekaanbod aangeboden wordt.

4. Inkomen

Om het toetsinkomen te bepalen maakt Neo Hypotheken gebruik van UWV data (MijnUWV) en de Inkomensbepaling Loondienst (IBL) of van een recente salarisstroom / salarisstroken of jaaropgaven in combinatie met een werkgeversverklaring. Bij gebruik van IBL zal Neo Hypotheken minder nadruk leggen op de analyse van regulier inkomen en niet-regulier inkomen, verwerking is derhalve sneller en kan mogelijk eerder zekerheid rond de maximale leencapaciteit van uw klant geven. Het UWV Verzekeringsbericht mag op de datum van het bindend aanbod van de lening niet ouder zijn dan 3 maanden. Zie verder ook www.hdn.nl/inkomensbepalingloondienst voor de laatste versie van de rekenregels voor de IBL.

In het geval er geen gebruik wordt gemaakt van IBL, kijkt Neo Hypotheken bij de berekening van het toetsinkomen naar de verschillende, mogelijke inkomensbestanddelen. Neo Hypotheken accepteert de volgende inkomensbestanddelen:

- Bruto jaarsalaris
- Vakantietoeslag
- Structurele onregelmatigheidstoeslag
- Structurele provisie / bonus / overwerk *
- Structureel overwerk vergoeding
- Vaste 13e maand
- Vaste eindejaarsuitkering
- Employee Benefit Budget (EBB) / Individueel Keuze Budget (IKB**) / Tijdsparfondts (TSF) / levensloopregeling***
- Inkomen uit overige arbeidsrelaties
- Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf
- Inkomen uit vaste uitkering tot pensioendatum
- Partneralimentatie
- Pensioeninkomen

* Provisie, bonus en overwerk worden slechts in de toetsinkomen berekening meegenomen mits deze persoonsgebonden en vast zijn dan wel structureel. In dit laatste geval wordt gerekend met een gemiddeld bedrag over de afgelopen 12 maanden.

** Voor NHG leningen geldt t.a.v. het IKB dat het moet voldoen aan de volgende drie voorwaarden om meegenomen te mogen worden in het toetsinkomen:

- het moet onvoorwaardelijk in de arbeidsvoorwaarden zijn opgenomen, dus niet winstafhankelijk zijn o.i.d.;
- het moet uitsluitend in geld uitgekeerd kunnen worden;
- het mag geen doelbestemming hebben, bijvoorbeeld reiskosten of opleidingsbudget.

*** Bij het EBB, IKB en TSF dienen de losse componenten van het budget te worden gespecificeerd. Alleen de vaste componenten, waar de leningnemer geen andere (onherroepelijke) keuze voor heeft dan het te laten uitkeren als salaris in geld, mogen meegenomen worden in het toetsinkomen.

Niet-regulier inkomen, zoals inkomen uit verhuuropbrengsten, vermogen, persoonsgebonden budget (PGB), pensioencompensatie en speciale vergoedingen vanuit de werkgever (onkosten, kinderopvang, ziektekostenverzekering etc.), worden buiten beschouwing gelaten. Daarnaast wordt geen inkomen in buitenlandse valuta geaccepteerd

Bij tweeverdieners worden beide toetsinkomens meegenomen als beide verdieners zowel aanvrager, leningnemer, eigenaar én bewoner zijn. Het (gezamenlijk) toetsinkomen dient minimaal € 28.000,- te zijn. In het volgende hoofdstuk worden alle bestanddelen behandeld van het toetsinkomen die Neo Hypotheken meeneemt voor de hypotheekaanvraag.

4.1 Inkomen uit loondienst

Neo Hypotheken onderscheidt de volgende twee loondienst hoofdcategorieën:

1. Loondienst voor onbepaalde tijd

De aanvrager is bij een bedrijf in loondienst voor onbepaalde tijd. Er is geen proeftijd meer en er zijn tevens geen voornemens het dienstverband te beëindigen. Ook een contract voor bepaalde tijd met een intentieverklaring waaruit blijkt dat na het verlopen van de proeftijd deze automatisch in een vast dienstverband wordt omgezet, wordt door ons beschouwd als loondienst voor onbepaalde tijd indien de proeftijd ook daadwerkelijk verstreken is.

2. Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie

Er is een arbeidsovereenkomst met een flexibel karakter zoals voor uitzendwerk, oproep- of invalwerk, nulurencontract, tijdelijk dienstverband met of zonder intentieverklaring of een dienstverband op basis van payrolling of die op korte termijn kan worden opgezegd of beëindigd. Ofschoon Neo Hypotheken inkomen uit deze flexibele arbeidsrelaties accepteert voor haar hypotheekverstrekking, dient wel het bestendige karakter van het inkomen aangetoond te kunnen worden.

Bij de berekening van het toetsinkomen kunnen er onder voorwaarden bepaalde, toekomstige, inkomensbestanddelen meegenomen worden, te weten:

Variabele inkomensbestanddelen

Het komt regelmatig voor dat naast een basissalaris er sprake is van variabele inkomenscomponenten zoals een onregelmatigheidstoeslag, provisie, overwerk en een bonus, of een variant hiervan. Voor de berekening van het toetsinkomen neemt Neo Hypotheken deze bestanddelen alleen mee indien ze structureel zijn. Bewijslast hiervoor is een recente werkgeversverklaring en de meest recente salarisstroom, eventueel aangevuld met een salarisstroom van de afgelopen decembermaand. Er kan mogelijk gevraagd worden om onderbouwing van de bestendigheid van bepaalde inkomensbestanddelen zoals overwerk of een extra dienstverband.

Toekomstige salarisverhoging

Een toekomstige salarisverhoging of uitbreiding van het aantal contracturen nemen wij alleen mee als aan alle volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De salarisverhoging gaat in binnen 6 maanden na de datum van het hypotheekaanbod.
- De arbeidsovereenkomst is voor onbepaalde tijd, of bepaalde tijd met intentieverklaring voor onbepaalde tijd, en de proeftijd is verlopen.
- De salarisverhoging is onvoorwaardelijk. Dit moet blijken uit een definitieve CAO en/of een aanvullende verklaring van de werkgever.
- Er geen sprake is van een dienstverband binnen een familiebedrijf of anderzijds een familie relatie aantoonbaar is met betrekking tot het dienstverband van de hypotheek aanvrager.

Overige voorwaarden voor dienstverbanden

Het is alleen mogelijk om een hypotheekaanbod uit te brengen als er op dat moment sprake is van een lopende arbeidsovereenkomst met een minimale resterende looptijd van 1 maand. In het geval dat er gebruikgemaakt wordt van de 30%-regeling, dan telt het gehele inkomen als bruto-inkomen. Neo Hypotheken bruteert dit deel dus niet. In het geval dat het dienstverband of meerdere dienstverbanden tezamen meer dan 40 uur beslaat(n), rekenen we deze extra uren als overwerk. Voorts accepteert Neo Hypotheken alleen inkomen dat per bank wordt betaald en vrij is van loonbeslag of looncessie. Ook kan er geen Neo hypotheek worden aangevraagd op basis van een perspectiefverklaring.

Neo Hypotheken berekent het toetsinkomen op basis van één van onderstaande informatiebronnen :

1. Inkomensbepaling loondienst op basis van het SV-loon zoals blijkt uit het UWV Verzekeringsbericht.
2. Salarisstroom en werkgeversverklaring. Bij een loondienst voor onbepaalde tijd volstaat een recente salarisstroom en werkgeversverklaring. Bij inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie berekenen we een gemiddelde inkomen over de laatste 3 aaneengesloten kalenderjaren op basis van salarisstroken / jaaropgaven over deze periode, gemaximeerd aan het inkomen van het laatste jaar als dit lager is dan het gemiddelde.
3. Arbeidsmarktscan

4.1.1 Inkomensbepaling Loondienst

Het inkomen van een aanvrager in loondienst kan bij Neo Hypotheken volledig gebaseerd worden op het inkomen uit de Inkomensbepaling Loondienst. Aanvragers leveren hierbij het digitale UWV verzekeringsbericht bij ons aan via het ophalen van de brongegevens. Het resultaat hieruit gebruiken wij om te bepalen of de financiering haalbaar is.

4.1.2 Salarisstroom en werkgeversverklaring

Bij een loondienst voor onbepaalde tijd volstaat een recente salarisstroom en werkgeversverklaring voor de bepaling van het toetsinkomen, echter indien de klant een arbeidshistorie heeft van 3 jaar of langer, mag het inkomen ook bepaald worden op basis van het gemiddelde inkomen over deze periode. Voor inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie is vaststelling van het inkomen volgens deze methode zelfs verplicht. Voor het vaststellen van het toetsinkomen nemen wij het gemiddelde inkomen over de afgelopen 3 aaneensluitende kalenderjaren of 36 maanden middels Inkomens Bepaling Loondienst (IBL) voorafgaand aan het moment van de hypotheekaanvraag inclusief uitkeringen, met als maximum het inkomen van het laatste jaar exclusief ww- of bijstandsuitkering als dit lager is. Indien de klant in een of meer van de laatste drie jaren geen vaste inkomsten, maar wel minimaal twaalf maanden inkomsten heeft gehad, wordt bij het bepalen van het toetsinkomen uitgegaan van het huidige inkomen van de consument, indien de bestendigheid van het inkomen door een terzake deskundige is onderbouwd.

4.2 IB-ondernemers en DGA's

Inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf kan meetellen als toetsinkomen bij Neo Hypotheken, mits er een Inkomensverklaring Ondernemer (IKV) is van een door NHG geaccepteerde rekenexpert. Deze verklaring biedt een financieel overzicht en berekent het ondernemersinkomen, dat volledig wordt meegenomen in het toetsinkomen. De IKV mag bij het bindend aanbod niet ouder zijn dan zes maanden. Een DGA wordt bij een aandelenbelang van minimaal 5% niet meer als gewone werknemer beschouwd. Het inkomen wordt zowel voor NHG als niet-NHG aanvragen vastgesteld conform de toetskaders van NHG.

De rekenexperts berekenen het ondernemersinkomen conform het toetskader van NHG. Voor een hypotheek zonder NHG gelden dezelfde regels met als toevoeging dat men minstens 24 maanden zelfstandig moet zijn.

Het volledige toetskader voor zelfstandigen is bekend bij de door NHG geaccepteerde rekenexperts.

Wanneer het ondernemersinkomen niet wordt meegenomen is een 'positieve beoordelingsverklaring' vereist van een door NHG geaccepteerde rekenexpert.

4.3 Arbeidsmarktscan

Om de kans op eigen woningbezit en een hypothecaire financiering te vergroten voor met name starters en mensen met inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie, biedt Neo Hypotheken ook de mogelijkheid om het toetsinkomen te bepalen op basis van de score uit een Arbeidsmarktscan.

Voor het gebruik van de Arbeidsmarktscan moet uw klant minimaal 12 maanden van de afgelopen 14 maanden voor de hypotheekaanvraag in loondienst hebben gewerkt. Uitzendkrachten en flexwerkers met een 0-uren contract kunnen de Arbeidsmarktscan niet gebruiken. De Arbeidsmarktscan is een gewaarmerkt rapport en geeft voor de hypotheekaanvraag 2 belangrijke uitkomsten:

1. De huidige arbeidsmarktscore
2. De verdien capaciteit van de aanvrager

Uw klant gaat hiervoor naar de website Arbeidsmarktkansen.nl (www.arbeidsmarktkansen.nl). Hier krijgt hij op basis van de door hem ingevulde gegevens direct te zien of hij de Arbeidsmarktscan kan gebruiken voor de hypotheekaanvraag. Zo ja, dan kan hij het gewaarmerkte rapport direct aanvragen. De kosten van het rapport zijn € 125 en zijn voor rekening van uw klant. Het toetsinkomen voor de hypotheekaanvraag is het laagste van het huidige inkomen en de verdien capaciteit die op de Arbeidsmarktscan vermeld staat. Als het huidige inkomen hoger is, dan wordt de verdien capaciteit het toetsinkomen. De arbeidsmarktscan is ook goed aan te wenden voor bijzondere arbeidsrelaties zoals die van een promovendus of arts in opleiding.

4.4 Pensioen Inkomen

Het inkomen vanaf pensioendatum noemen we het pensioeninkomen. Indien uw klant binnen tien jaar en 6 maanden na het aanvragen van een Neo Hypotheek de pensioengerechtigde leeftijd bereikt, dienen wij bij het vaststellen van het toetsinkomen mede rekening te houden met het verwachte inkomen van de klant op zijn/haar pensioengerechtigdeleeftijd. Dit kan aangetoond worden via data van de bron: www.mijnpensioenoverzicht.nl (MPO) en/of via een jaaropgave vanuit de pensioen uitkerende instantie(s).

Het kan voorkomen dat men eerder pensioen ontvangt dan AOW of eerder AOW dan pensioen. In beide gevallen zal Neo Hypotheken beoordelen of er sprake is van verminderd toetsinkomen. Voor het gedeelte van de lening dat op basis van het verminderde toetsinkomen niet kan worden verstrekt, gelden deze voorwaarden:

- Het deel van de lening dat op basis van het pensioeninkomen boven de leencapaciteit komt, moet voor de pensioendatum annuïtair / lineair zijn afgelost.
- De verhoogde maandlasten moeten haalbaar zijn op basis van het huidige inkomen.

Het inkomen kan wel aanzienlijk veranderen als men eerst AOW ontvangt en later pas pensioen en men is gestopt met werken. Dan kan er een inkomens tekort ontstaan voor de periode tussen de AOW en de

pensioenuitkering. Als er een verschil is tussen de AOW-leeftijd conform jaaropgave en/of Mijn Pensioen Overzicht (MPO) en de vastgestelde pensioengerechtigde leeftijd van de klant, zal, bij een afwijking van minder dan 1 jaar, de beide data aan elkaar gelijk getrokken worden.

In geval van 2 aanvragers kan er een tijdelijk inkomenstekort ontstaan tussen de momenten dat zij de pensioengerechtigde leeftijd bereiken. Voor die situaties mag de financieringslast van de hypotheek vanaf de AOW- ingangsdatum van de oudste aanvrager tot de AOW- ingangsdatum van de jongste aanvrager worden vastgesteld op basis van de werkelijke bruto hypotheeklast in plaats van een last op basis van een 30-jarig annuïtair aflosschema. Daarvoor gelden wel een aantal voorwaarden:

- De oudste aanvrager heeft de AOW-leeftijd bereikt of bereikt deze binnen 10 jaar na de datum van het hypotheekaanbod.
- De financieringslast van de hypotheek vóór de AOW-leeftijd van de oudste aanvrager en na de AOW-leeftijd van de jongste aanvrager wordt vastgesteld op basis van een 30-jarig annuïtair aflosschema, of de looptijd van de hypotheek als deze korter is.
- De maximale periode waarvoor op basis van de werkelijke last mag worden getoetst is 120 maanden.

Toekomstige lijfrente rekent Neo Hypotheken onder bepaalde voorwaarden tot het naderend pensioeninkomen. Deze voorwaarden zijn gelijk aan die van NHG.

4.5 Inkomsten uit uitkering

Inkomen uit een lopende uitkering neemt Neo Hypotheken alleen mee in het toetsinkomen als de uitkering gegarandeerd wordt ontvangen tot aan de pensioendatum of AOW-leeftijd van de klant. Specifiek betreft dit de volgende uitkeringen: ANW, WAJONG en IVA. Om dit te onderbouwen is een toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie nodig.

4.6 Partneralimentatie inkomsten

Inkomen uit partneralimentatie neemt Neo Hypotheken mee tot maximaal de periode dat iemand er aanspraak op maakt. Hiervoor gelden de volgende vereisten:

- De partneralimentatie is vastgelegd in een echtscheidingsconvenant, vonnis of notariële akte
- De alimentatieregeling moet al bestaan op het moment van aanvraag. Een alimentatieregeling die in de toekomst start, rekenen we niet mee bij het bepalen van de maximale leencapaciteit.
- Het leningdeel dat zonder de tijdelijke alimentatie boven de leencapaciteit komt, moet voor het einde van de partneralimentatie annuïtair / lineair afgelost worden.
- De verhoogde maandlasten moeten haalbaar zijn op basis van het huidige inkomen.

4.7 Toekomstige Inkomensdaling

Het inkomen van uw klant moet voor de gehele looptijd voldoende zijn om de hypotheeklasten te kunnen betalen. Als er een daling van het inkomen wordt voorzien, wordt hiermee rekening gehouden in de inkomstenstoets. Dat kan betekenen dat uw klant een deel van de hypotheek versneld moet aflossen tot het bedrag dat hij op basis van zijn toekomstig lagere inkomen kan lenen.

4.8 Eigen middelen

Wanneer er sprake is van één of meerdere van de volgende situaties wordt er gevraagd om de eigen middelen aan te tonen:

- De benodigde eigen inbreng ten behoeve van de financiering € 25.000 of meer bedraagt
- Een verplichte aflossing van een krediet voor het aanvragen van de hypothecaire financiering.
- Dubbele lasten die niet op het inkomen te dragen zijn.
- Een mogelijk verkoopverlies van de huidige woning dat met eigen middelen opgevangen dient te worden.

Als de eigen inbreng voor financiering <€ 25.000,- is, maar in combinatie met punt 2, 3 en/of 4 boven de € 25.000 uitkomt, dient ook de eigen inbreng aangetoond.

Als er eigen middelen aangetoond dienen te worden, dient het volledige bedrag aangetoond te worden, dus bijvoorbeeld het mogelijke verkoopverlies en de kosten voor het aflossen van een krediet tezamen. Aantonen van eigen middelen kan middels VIA brondata gegevens tot en met een bedrag van € 25.000, ongeacht of het een NHG of Non-NHG lening betreft. Aan te tonen eigen middelen boven € 25.000 of in het geval de VIA gegevens onvoldoende saldo laten zien, dient middels een recente kopie bankafschrift aangetoond te worden. Indien er geen sprake is van bovenstaande situaties hoeft in principe geen eigen middelen of de herkomst van middelen aangetoond te worden, tenzij er twijfel bestaat over de beschikbaarheid en herkomst van middelen.

Financiert uw klant de aankoop van de woning of oversluiting van de huidige hypotheek, dan wel een verbouwing / nieuwbouw gedeeltelijk zelf met eigen vrij beschikbare middelen, zoals spaargeld, dan vraagt de notaris uw klant om dit geld vóór de passeerdatum. Deze gelden dienen overgemaakt te worden naar de derdengeldenrekening van de notaris teneinde te kunnen passeren en dus hoeft de klant de beschikbaarheid van deze middelen niet nog eens aan ons aan te tonen. Dit geldt ook voor het inlossen van een krediet via de notaris indien dit geen onderdeel is van de nieuwe hypothecaire financiering vanuit Neo Hypotheken.

5. Overige verplichtingen

5.1 BKR-toets

Neo Hypotheken toetst iedere aanvrager bij het BKR. Bij klanten met een niet Nederlandse nationaliteit wordt ook een 'BKR toets' in het betreffende land opgevraagd indien het BKR hier een krediet informatie uitwisseling-systeem mee heeft. Indien dat niet het geval is en er in het land van herkomst een (nationaal) kredietregister aanwezig is dient de aanvrager zelf een uittreksel van het betreffende buitenlandse kredietregister te overleggen.

De lasten die samenhangen met niet aflopende consumptieve kredieten die blijken uit de BKR toets, berekenen we op basis van minimaal 2% rente- en aflossingsplicht of de werkelijke lasten per maand en nemen de hoogste van de twee. De lasten die samenhangen met niet aflopende consumptieve kredieten die blijken uit de BKR toets, berekenen we op basis van minimaal 2% rente- en aflossingsplicht of de werkelijke lasten per maand en nemen de hoogste van de twee. Het gaat dan om onder meer de volgende kredieten:

- Doorlopende kredieten
- persoonlijke leningen
- Creditcards
- Winkelpassen
- Leningen bij de werkgever
- Leningen bij familie
- Leasecontracten

Aflopende kredieten mogen worden getoetst op werkelijke last als uit de BKR-krediet registratie code (AK) of blijkt dat het om een aflopend krediet gaat.

De lasten van zakelijke kredieten worden altijd meegenomen in de toetsing voor bepaling van de maximale financiering, behalve indien er uit een volledige inkomensverklaring aantoonbaar blijkt dat de zakelijke inkomsten en lasten correct zijn meegenomen door de onderneming. Dit geldt voor NHG & NON-NHG leningen.

5.2 BKR coderingen

Neo Hypotheken accepteert geen actieve achterstandsmeldingen (A) bij BKR CKI registraties. Herstelcoderingen (H) op de krediettypen RK, AK, RO, ZK & ZO worden wel geaccepteerd wanneer dit langer dan 1 jaar geleden heeft plaatsgevonden. Ook accepteren wij een niet herstelde achterstandscodering indien het een, langer dan 1 jaar geleden, volledig afgeloste RK, AK, RO, ZK & ZO krediet betreft. Voorts sluiten we hypotheekaanvragen uit waarbij de volgende BKR CKI registraties blijken, ook al zijn deze reeds hersteld of langer dan een jaar geleden ingelost:

- Schuldhulpverlening (SH)
- Saneringskrediet (SK)
- Restschuld hypothecair krediet (RH)
- Restschuld hypothecair krediet waarbij aanspraak op de NHG garantie is gemaakt (RN)
- Achterstand hypothecair krediet eigen woning (HY)

Voor alle overige bij BKR geregistreerde kredietovereenkomsten, geldt dat deze alleen geaccepteerd worden als er geen sprake is van een achterstand. Ook niet als deze langer dan 1 jaar geleden hersteld is of het krediet met achterstand is ingelost.

5.3 (Rest)schuld bij derden

Neo Hypotheken houdt rekening met alle leningen, ook met onderhandse leningen bij bijvoorbeeld ouders.

Lasten blijven buiten beschouwing als de aanvrager een lening met eigen middelen aflost vóór het uitbrengen van het hypotheekaanbod. De aanvrager toont dit aan met een aflossingsbewijs eigen middelen via een kopie bankafschrift.

Lening bij derden

Een lening bij derden moet altijd getoetst worden op 2% maandelijkse lasten, tenzij deze minimaal aan de volgende voorwaarden voldoet:

- De lening betreft een lening voor het financieren van een woning of restschuld.
- De lening voldoet aan de fiscale eisen met betrekking tot aflosverplichting en reële rente op het moment van afsluiten van de lening.

De lening bij derden zal dan getoetst worden alsof deze minimaal een annuïtaire lening betreft met dezelfde rente en oorspronkelijke looptijd. Als een lening niet aan deze voorwaarden voldoet, zal deze als reguliere BKR last meegenomen worden.

Schenken van lasten

Als het wenselijk is om voor de financiering geen rekening te houden met de lasten uit de onderhandse lening, zijn naast de voorwaarden voor een reguliere onderhandse lening ook de volgende voorwaarden van toepassing:

- De rente en aflossing worden gedurende de hele looptijd maandelijks of jaarlijks geschonken.
- De schenking is opgenomen in een overeenkomst. Deze hoeft niet notarieel vastgelegd te worden, maar moet wel definitief zijn.
- Hypothecaire zekerheid verstrekken op het onderpand via inschrijving in het Kadaster mag niet.
- De lening, of het restant ervan plus daarover eventuele verschuldigde rente kan niet opgeëist worden, anders dan in geval van faillissement en/of surseance van betaling. Als dit wel het geval is, dan nemen wij de hele lening mee als last.

Restschuld

Een restschuld is mee te financieren mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- Er aantoonbaar sprake is van het herfinancieren van een box I financiering.
- De gevraagde financiering niet meer dan 100% van de marktwaarde bedraagt.
- Aanvragers over onvoldoende eigen middelen beschikken om de restschuld zelf af te lossen.

5.4 DUO Studieleningen

Neo Hypotheken brengt financiële verplichtingen uit studieleningen in mindering op de maximaal toegestane woonlasten. Uitgangspunt hierbij is dat Neo Hypotheken bij het bepalen van de financieringslast uitgaat van het termijnbedrag dat de consument verschuldigd is voor rente en aflossing van de studielening. Uitzondering hierop zijn klanten / aanvragers met een studielening die:

- a. nog geen termijnbedrag zijn verschuldigd voor rente en aflossing van de studielening;
- b. geen termijnbedrag zijn verschuldigd vanwege de inzet van een aflosvrije periode; of

c. een verlaagd termijnbedrag zijn verschuldigd als gevolg van de draagkrachtmeting.

In deze situaties zal op basis van de actuele restschuld, de actuele rente en de resterende looptijd van de studielening het termijnbedrag worden berekend op basis van annuïteit.

Het bruteringsopslagpercentage wordt vastgesteld aan de hand van de gewogen gemiddelde toetsrente van de aangevraagde hypotheek. Deze betreft voor 2025:

Debetrente	Opslag
<=2,000%	1,05
2,001%-2,500%	1,10
2,501%-3,000%	1,15
3,001%-3,500%	1,20
3,501%-4,000%	1,20
4,001%-4,500%	1,25
4,501%-5,000%	1,30
5,001%-5,500%	1,30
5,501%-6,000	1,35
=> 6,001%	1,40

5.5 Alimentatie

Te betalen partneralimentatie brengt Neo Hypotheken in mindering op het toetsinkomen.

5.6 Meerdere panden

Een klant mag twee andere woningen bezitten naast het onderpand waarvoor hij een Neo Hypotheek aanvraagt.

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- Neo Hypotheken verstrekt geen hypotheek indien er op een verhuurde woning die niet in de verkoop staat, NHG garantie rust.
- Als de woning niet te koop staat of niet verkocht wordt, rekenen wij met de bruto hypotheek maandlast indien aanwezig, tijdens de volle looptijd van de Neo Hypotheek; de bruto lasten dienen schriftelijk bevestigd te worden middels een bankafschrift en kopie hypotheekcontract. Een verkorte dubbele lasten periode kan op ad-hoc basis met Neo Hypotheken besproken worden indien een getekende verkoopopdracht kan worden overlegd.
- Indien de woningen verhuurd worden en belast zijn met een hypotheek, dient de huidige hypotheekverstrekker schriftelijk te bevestigen dat er met toestemming wordt verhuurd.
- Als de woning nog niet is verkocht of de ontbindende voorwaarden niet zijn verstreken, moet de klant aantonen dat hij de dubbele bruto lasten minimaal twaalf maanden kan betalen en een mogelijk verkoopverlies kan opvangen. Als de woning is verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen, moet de klant aantonen dat hij de dubbele bruto lasten tot de passeerdatum en een eventueel verkoopverlies kan opvangen.
- Als de (nieuwbouw)woning niet binnen zes maanden wordt (op)geleverd, moet de klant aantonen dat hij de dubbele bruto lasten tot deze datum kan betalen en een mogelijk verkoopverlies kan opvangen.

5.7 Renteverlies meefinancieren

Tijdens de bouw van een nieuwe woning zijn de rente en aflossing vanuit het bouwdepot te financieren. De lasten die uit het bouwdepot geïncasseerd worden, vallen buiten de berekening van de aan te tonen dubbele lasten.

LET OP! Financiert uw klant het renteverlies mee? Dan leent hij fiscaal gezien geld bij Neo Hypotheken. Daarmee ontstaat een box-3-lening, waarvan de rente niet aftrekbaar is. Dit deel zal worden getoetst in box 3.

5.8 Lastenverlichting alleenstaanden

Conform de TRHK (Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet) voor 2025 kan bij de inkomenstoets voor alleenstaanden die een toetsinkomen hebben van boven € 28.000, een bedrag van € 17.000 buiten beschouwing gelaten worden bij het vaststellen van de financieringslast.

6. Onderpand

6.1 Woning

Een woning komt bij Neo Hypotheken in aanmerking voor een financiering wanneer deze minimaal aan de volgende voorwaarden voldoet:

- De woning ligt in Nederland.
- Uw klant is of gaat de woning zelf bewonen.
- Het is bestemd en geschikt voor permanente eigen bewoning; (gedeeltelijk) verhuren mag niet.
- Minimale marktwaarde (na eventuele verbouwing) is € 75.000.

Wat Neo Hypotheken accepteert als onderpand:

Het betreft altijd een onderpand bedoeld en bestemd voor permanente bewoning:

- Woonhuis (met / zonder garage)
- Flat / appartement (met / zonder garage)
- Woon- / winkelpanden met woongedeelte dat minimaal 75% van de totale oppervlakte bedraagt.
- Nieuwbouw (middels projectbouw en bouw in eigen beheer zolang er een waarborgcertificaat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting Garantie Woning haar keurmerk heeft verleend).
- Boerderijen zonder agrarische bestemming, uitsluitend bedoeld en bestemd om permanent in te wonen.

Wat Neo Hypotheken niet accepteert als onderpand

- Panden die niet of slechts beperkt door de aanvrager bewoond (gaan) worden. Denk aan kantoorgebouwen, bedrijfsruimten, utiliteitsgebouwen en handels objecten.
- Bedrijfspanden (bedoelt voor / met zakelijke bestemming)
- Stacaravans, woonwagens en woonboten
- Panden op industrieterreinen
- Een woning waarvoor de gemeente een sloop / handhaven-afweging heeft gemaakt.
- Woongroepen / flat-exploitaties / coöperaties
- Vakantie- of recreatie-objecten
- MGE en MVE-woningen
- Boerderijen met een agrarische bestemming of meer dan 3 hectare grond
- Houten of overwegend (>50%) uit hout opgetrokken woningen (houtskeletbouw is wel toegestaan)
- Onderpanden die geleverd worden door middel van een Groninger akte.
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
- Panden geschikt voor dubbele bewoning
- Alle andere in deze gids niet vermelde typen onderpand

6.2 Bepaling marktwaarde van het onderpand

Bestaande bouw zonder verbouwing

Voor het bepalen van de waarde van het te financieren onderpand kan een zogeheten desktop taxatierapport worden gebruikt indien er maximaal tot en met 90% van de woning-marktwaarde (LTV)

moet worden gefinancierd en er geen sprake is van erfpacht en/of ABC, ABA transacties. Bij een desktop taxatie stelt een taxateur de waarde van de woning vast in combinatie met een modelmatige waardebeoordeling. Voor een financiering boven 90% LTV dient altijd een standaard, gevalideerd taxatierapport te worden aangeleverd. Ook onder de 90% LTV kan Neo Hypotheken vragen om een standaard taxatierapport indien het te financieren onderpand en/of de locatie van het onderpand hiertoe aanleiding geven. Het taxatierapport mag niet ouder dan 6 maanden zijn vanaf het uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. Hierbij is de waardepeildatum, de datum waarop het taxatierapport is gemaakt, leidend.

Bestaande bouw met verbouwing

Wanneer het te financieren onderpand verbouwd of gerenoveerd gaat worden en de uitgaven hiervoor mee moeten worden genomen in de hypotheek, dan dient er een standaard, gevalideerd taxatierapport te worden aangeleverd inclusief een verbouwingsspecificatie.

De bouwkundige staat van de woning moet blijken uit het taxatierapport en dient 'redelijk' of 'goed' zijn. Er is een bouwkundig rapport nodig indien uit het taxatierapport blijkt dat de bouwkundige staat geheel of gedeeltelijk als 'matig' of 'slecht' wordt beoordeeld, de herstelkosten van het achterstallige onderhoud hoger zijn dan 10% van de marktwaarde van de woning en deze kosten zijn niet opgenomen in een bouwdepot. De renovatie werkzaamheden die de staat van het onderpand naar het niveau 'redelijk' of 'goed' brengen zijn gespecificeerd en getaxeerd in het taxatierapport. De kosten hiervan moeten zijn opgenomen in een bouwdepot.

Het standaard taxatierapport dient te voldoen aan de geldende normering in de Nederlandse hypotheekmarkt. Te weten het laatste model Taxatierapport Financiering Woonruimte dient te worden gebruikt en de taxatie moet gevalideerd zijn door het gecertificeerd taxatie validatie-instituut NWWI.

Indien er bij het gebruik van een desktop taxatie toch een verbouwing plaats zal vinden zullen wij dit bedrag in depot houden of uitkeren als box 3 lening. Een desktoptaxatie is niet mogelijk bij onderpanden met erfpacht en/of een VvE.

Nieuwbouw

De waardebeoordeling van een nieuw te bouwen woning baseert Neo Hypotheken op de zogeheten stichtingskosten. Conform de NHG regels bestaan de stichtingskosten voor een nieuwbouwwoning uit de koop- / aannemingssom dan wel de bouwkosten volgens de begroting van een erkend en gecertificeerd bouwkundig bedrijf, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop- / aannemingssom) vermeerderd met:

- De kosten van de grond
- De kosten van meerwerk en / of de kosten van energiebesparende voorzieningen. De nieuwbouw woning moet voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. Het gaat hier onder andere om de BENG-eisen (Bijna Energieneutraal Gebouw) waaraan een nieuwbouwwoning moet voldoen. Het meerwerk mag niet tot gevolg hebben dat zonder het meerwerk de woning niet meer aan de BENG-eisen voldoet.
- De rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van grond en / of aannemingsovereenkomst.
- Renteverlies tijdens de bouwperiode tot maximaal 4% gerekend over de koop- / aannemingssom plus meerwerk.
- Architecten honorarium / advieskosten gerelateerd aan de bouw van de woning
- Leges kosten

6.3 Nieuwbouw

Neo Hypotheken financiert ook nieuwbouw woningen met een afbouwgarantie. Deze garantie moet door de Stichting GarantieWoning zijn goedgekeurd. Neo Hypotheken onderscheidt de volgende type nieuwbouw-projecten:

- Projectmatige bouw (meerdere woningen met een projectontwikkelaar)
- Kavelbouw of bouw in eigen beheer (bouw van een woning met vaste aannemer(s))
- Zelfbouw
- CPO

Bij Neo Hypotheken is het mogelijk om projectmatige en kavelbouw/bouw in eigen beheer te financieren. Neo Hypotheken biedt geen mogelijkheden om zelfbouw of CPO te financieren, voor projectmatige bouw geldt dat voor de te hanteren waarde wordt uitgegaan van de stichtingskosten (voor de berekening zie artikel 6.2). Ook dient er in alle gevallen een waarborgcertificaat te zijn afgegeven. Dat laatste geldt ook bij kavelbouw/bouw in eigen beheer. Voor dit type bouwprojecten gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- Er dient een aanvraag omgevingsvergunning overlegd te worden;
- Er dient een (definitieve) aanneemovereenkomst aangeleverd te worden;
- Een taxatierapport op basis van bestek en tekeningen is noodzakelijk;
- Voor de bepaling van de marktwaarde is de laagste waarde, stichtingskosten of marktwaarde uit het taxatierapport, leidend.

6.4 Bouwdepot

Bij nieuwbouw, energiebesparende maatregelen, achterstallig onderhoud, gewenste woningaanpassing / renovatie en bij een verbouwing met NHG of een verbouwing waarbij de waarde na verbouw noodzakelijk is voor de financiering (ivm verstrekking, risicoklasse of aflossingsvrij percentage), is een bouwdepot verplicht. Nieuwe verbouwing bij aanvragen waarvoor nog een depot loopt is mogelijk. Bij het aangaan van een hypotheek is het in alle overige situaties niet mogelijk om bij ons een bouwdepot aan te houden.

Vergoeding over het bouwdepot

Over het saldo in het bouwdepot vergoeden we het gemiddelde hypotheekrentepercentage dat de klant ons betaalt over de verschillende leningdelen.

Looptijd bouwdepot

De maximale looptijd van een bouwdepot is:

Nieuwbouw:	24 maanden
Bestaande bouw:	18 maanden

Het is mogelijk om het depot eenmalig te verlengen met 12 maanden voor nieuwbouw en 6 maanden voor bestaande bouw. Tijdens deze verlenging ontvangt de klant geen rentevergoeding over het bedrag in depot.

Einde bouwdepot

De klant kan in zijn declaratie aangeven dat de (ver)bouw(ing) gereed is en verzoeken om het bouwdepot te beëindigen. Voor NHG-hypotheken en bij resterende bedragen voor energiebesparende voorzieningen brengen we het saldo dat overblijft in mindering op de hypotheekschuld. Voor Non-NHG-leningen maken we het restant saldo in het bouwdepot over naar de klant zodra dit lager is dan €2.500,-.

6.5 WOZ-beschikking of modelmatige taxatie

Het is niet mogelijk om gebruik te maken van een recente WOZ-beschikking of een Calcasa modelmatige taxatie voor het bepalen van de woningwaarde van het te financieren onderpand, hiervoor in de plaats maakt Neo Hypotheken gebruik van de hybride taxatie (desktop taxatie) vorm zoals onder 6.2 nader is toegelicht.

Een kopie van een recente WOZ-beschikking kan wel gebruikt worden voor het aantonen van de woningwaarde in de volgende situaties:

- Bepalen van een mogelijk verkoopverlies van de huidige niet verkochte woning.
- Het aanpassen van de waarde van de woning en de risicoklasse na passeren van de hypotheek.

De waardepeildatum van de WOZ-beschikking mag nooit ouder dan het voorgaande jaar zijn op het moment van hypotheekaanbod of aanpassen van de woningwaarde.

6.6 Verontreinigde grond & ontbreken aansluiting op riool

Als de te financieren grond verontreinigd is dan wel er ontbreekt een aansluiting op het rioolnetwerk, dan moet uit het taxatierapport naar voren komen dat dit geen negatief effect heeft op de waarde van het onderpand. Ook moet het taxatierapport aantonen dat de bewoonbaarheid niet beperkt is door de verontreinigde grond of het ontbreken van een reguliere riolering. Als er sprake is van verplichte sanering, dan is een financiering alleen mogelijk als de saneringskosten meegefinancierd worden (in depot binnen de LTV eisen). Indien de saneringskosten onvoorwaardelijk betaald worden door een derde partij, dan wel aantoonbaar reeds voldaan zijn of ruimschoots uit eigen middelen kunnen worden bekostigd, dan is een meefinanciering niet noodzakelijk. Hetzelfde geldt voor de aansluiting op het riool indien dit nodig is uit hoofde van de onderpandwaarde.

6.7 Erfpacht

Neo Hypotheken accepteert erfpacht onder de volgende voorwaarden:

- Houd bij het bepalen van de financieringslast rekening met de erfpachtcanon op maandbasis
- Staat alleen erfpacht toe die voldoen aan de richtlijnen van NHG
- In de erfpachtovereenkomst staat de (resterende) duur van het recht van erfpacht. De (resterende) duur van het recht van erfpacht mag niet korter zijn dan de looptijd van de lening
- Het verschuldigde erfpachtcanon wordt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast van uw klant. Als de erfpachtcanon binnen 12 maanden na de datum van het renteaanbod wordt herzien, wordt uitgegaan van de nieuwe canon als deze hoger is.
- Wanneer op de datum van aanvraag bekend is of verwacht wordt dat het recht van erfpacht wordt beëindigd, wordt de aanvraag niet geaccepteerd.
- De jaarlijkse erfpachtcanon is afgekocht

Ten aanzien van de woningtaxatie, dient uit het standaard taxatierapport te blijken of een woning is gelegen op erfpachtgrond en indien dit het geval is, wat de erfpachtvoorwaarden hiervan zijn. Tevens dient de taxateur de invloed van de erfpacht op de marktwaarde van de woning aan te geven, zowel in de huidige situatie als na afloop van de erfpachttermijn indien relevant. Een desktoptaxatie is dus niet mogelijk bij erfpacht.

6.8 Recht van opstal

Neo Hypotheken accepteert recht van opstal onder de volgende voorwaarden:

- Het betreft een zelfstandig (overdraagbaar) recht van opstal.
- De opstalgever is een (semi-)overheidsinstantie, zoals een gemeente, provincie, hoogheemraadschap of woningbouwvereniging.
- Beperkt recht van opstal voor nutsvoorzieningen
- Uit de overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal blijkt de (resterende) duur van het opstalrecht.
- Als het recht van opstal niet eeuwigdurend is, is de looptijd van de Neo Hypotheek gemaximeerd tot de looptijd van het recht van opstal, en moet de gehele hypotheek aan het einde van de looptijd zijn afgelost.
- De overeenkomst van het recht van opstal staat het gebruik van de grond voor ontsluiting naar de openbare weg toe en bevat geen onredelijke bepalingen. Verder bevat de overeenkomst de bepaling dat bij (tussentijdse) opzegging door de opstalgever, hij verplicht is de waarde van de opstal(len) te vergoeden, dan wel dat (tussentijdse) opzegging van de overeenkomst door de opstalgever is uitgesloten.
- De retributie wordt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast van uw klant. Als de retributie binnen 3,5 jaar na de datum van het renteaanbod wordt herzien, dan gaan we uit van de nieuwe retributie als deze hoger is.

6.9 Vereniging van Eigenaren (VvE) & servicekosten

Een VvE is nodig als een gebouw is / wordt gesplitst in appartementsrechten. De VvE moet actief (te weten ingeschreven bij de Kamer van Koophandel) of in oprichting zijn, in het geval van een nieuwe splitsing of nieuwbouw. In het taxatierapport komt dan te staan: de actuele status van de VvE, de onderhouds- en bouwkundige staat van het gebouw, de vermogenspositie en de reserves van de VvE.

Neo Hypotheken accepteert de volgende situaties:

- De staat van onderhoud van het hele pand is voldoende of goed en de stand van het onderhoudsfonds is voldoende in relatie tot de geplande / benodigde werkzaamheden, dan hoeft er geen Meer Jarig Onderhouds Plan (MJOP) overlegd te worden.
- De stand van het onderhoudsfonds is onvoldoende, maar de staat van onderhoud is goed én er is een (MJOP) of bouwkundig rapport aangeleverd*.
- De staat van onderhoud is slecht, maar de stand van het onderhoudsfonds is voldoende én er is een MJOP en bouwkundig rapport aangeleverd*.
- Is er geen MJOP opgesteld / vastgesteld / bekend én is de staat van onderhoud onvoldoende / matig / slecht? Dan dient een minimale jaarlijkse reservering in een onderhoudsfonds, van 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw, aangetoond te worden. De herbouwwaarde van een gebouw blijkt uit het taxatierapport of op het polisblad van de brand- en opstalverzekering.

*Uit het MJOP / bouwkundig rapport en aanvullende bijlagen blijkt:

- Welk onderhoud wanneer plaats moet vinden;
- Wat de kosten van het onderhoud zijn;
- Dat de begroting van de VvE dekkend dient te zijn voor het uit te voeren onderhoud genoemd in het meerjarig onderhoudsplan.
- Dat het saldo van het onderhoudsfonds / de financiële reserves van de VvE afdoende zijn voor het onderhoud dat nodig is;

Met het oog op bovenstaande benodigde informatie, accepteert Neo Hypotheken alleen een standaard taxatierapport en geen desktop taxatie in het geval van een VvE.

6.10 Opstalverzekering

Een opstalverzekering voor het onderpand is verplicht. De aanvrager kan deze afsluiten bij elke Nederlandse verzekeraar met een vergunning van De Nederlandsche Bank en die verbonden is aan het Verbond van Verzekeraars. Het onderpand wordt verzekerd voor de volledige herbouwwaarde, inclusief de fundering. Daarnaast dekt de verzekering alle gebruikelijke gebeurtenissen, zoals stormschade, brand, overstroming en ontploffing. De polis gaat uiterlijk in op de dag dat de akte van levering passeert bij de notaris en dient verplicht te lopen gedurende de gehele looptijd van de Neo Hypotheek. Deze opstalverzekering verplichting is ook verwoord in de Algemene Voorwaarden van de Neo Hypotheken.

6.11 Koop- of subsidieregelingen

Financiering in combinatie met de SVn Starterslening is mogelijk indien de Neo Hypotheek eerste rang is. De SVn Starterslening kan worden afgelost door een verhoging bij Neo Hypotheken. Het is niet mogelijk om andere door NHG geaccepteerde koop- en subsidieregelingen bij Neo Hypotheken te financieren. Wij vragen hiervoor de definitieve offerte op van SVn.

6.12 Overige panden

Een aanvrager mag, naast het onderpand waarvoor een Neo hypotheek wordt aangevraagd, 2 andere panden in bezit hebben, als er daarvan minimaal één in de verkoop staat of reeds verkocht is.

7. Hypotheekaanbod

7.1 Hoe werkt het?

Neo Hypotheken werkt met een volledig gedigitaliseerd, papierloos proces van aanvraag tot passeren. Zodra een aanvraag ontvangen wordt die aan de voorwaarden voldoet, wordt een bevestiging (rente-aanbod) gestuurd van de rente, geldigheid, uitgangspunten en nog aan te leveren documenten. Na ontvangst van alle benodigde documenten wordt een digitaal te ondertekenen hypotheekaanbod verstuurd waarin de gemaakte afspraken zijn vastgelegd. Nadat alle leningnemers getekend hebben, wordt de passeer instructies gestuurd naar het opgegeven notariskantoor. Om dit proces goed te laten verlopen is het essentieel de juiste contactgegevens (telefoonnummers en mailadressen) in de aanvraag te vermelden.

7.2 Hoe lang is een aanvraag geldig?

Binnen 1,5 maand nadat Neo Hypotheken een rente-aanbod met daarin de nog aan te leveren documenten heeft verzonden, dienen de nog aan te leveren stukken in bezit van en beoordeeld door Neo Hypotheken te zijn, zodat na uitbrengen van het bindende hypotheekaanbod er tenminste 2 weken bedenktijd resteert voor de klant. De rente en overige voorwaarden blijven gedurende deze totale periode van 2 maanden ongewijzigd van toepassing. Na ontvangst, beoordeling en akkoord van alle aan te leveren informatie, zet Neo Hypotheken het rente-aanbod om in een hypotheekaanbod. Dit hypotheekaanbod dient voor het einde van de 2 maanden geldigheidsperiode middels digitaal ondertekenen geaccepteerd te worden en kent na ondertekening een geldigheid van 6 maanden gerekend vanaf de dag van het uitbrengen van het rente-aanbod. Indien de klant geen gebruik wenst te maken van het renteaanbod, vervalt deze automatisch na 3 weken.

7.3 Annuleringskosten

Wanneer klanten na het retourneren van het getekende hypotheekaanbod het aanbod annuleren of de geldigheid laten verlopen dan zijn zij € 500 annuleringskosten over de hoofdsom verschuldigd (leningdelen waarbij gebruik wordt gemaakt van de verhuisregeling zijn uitgezonderd).

De annuleringskosten worden niet in rekening gebracht in de volgende situaties:

- Ontbinding van het koopcontract door de verkopende partij
- Overlijden van klant(en)
- Echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract partners
- Wanneer klant(en) arbeidsongeschikt of werkloos raken

7.4 Rente bij passeren

Neo Nypotheken hanteert bij het passeren van de hypotheekakte de laagste rente van de rente uit het hypotheekaanbod en ons actuele rente aanbod voor soortgelijke leningen op de passeerdatum. Na passeren stuurt Neo Hypotheken een schriftelijke bevestiging van de uiteindelijke, definitief gehanteerde rente.

7.5 Wijziging rente-aanbod

De meeste wijzigingen op de rente-aanbod hebben geen gevolgen voor de geldigheid en de rentepercentages die van toepassing zijn. De oorspronkelijke uitgangspunten en deadline blijven ongewijzigd in de volgende situaties:

- Wijzigen van het huisnummer of aanpassing postcode (alleen aanpassingen van administratieve aard dus niet een volledig nieuw adres).
- Wijzigen aflosvorm.
- Verlengen of verkorten looptijd leningdeel zolang de rente looptijd ongewijzigd blijft.
- Verhogen / verlagen lening zolang hierbij niet de grens van een nieuwe risicoklasse wordt geraakt.
- Het toevoegen of verwijderen van een overbrugging.

Bij deze wijzigingen van de lening maakt Neo Hypotheken niet automatisch een nieuw renteaanbod. Alle wijzigingen en de rentepercentages die van toepassing zijn, staan in het hypotheekaanbod dat wordt uitgebracht als het dossier akkoord is. Op aanvraag kan ook ter kennisgeving een rente-aanbod worden verstuurd met daarin de doorgevoerde wijzigingen.

In een aantal situaties is het wel nodig om een nieuw rente-aanbod aan te vragen, namelijk in de volgende situaties:

- Wijzigen van onderpand adres
- Veranderen van inkomensnorm
- Verhogen / verlagen totale lening zodat een nieuwe risicoklasse wordt bereikt.
- Aanpassen / wijzigen rente looptijd
- Toevoegen of verwijderen leningnemer

In bovengenoemde situaties vervalt dus het oorspronkelijke rente-aanbod en daarmee het recht op de oorspronkelijke rentepercentages.

7.6 Overige bepalingen

- Neo Hypotheken brengt geen rente-aanbod uit als de aanvraag niet compleet is.
- Als het onderpand, de hoogte van het leningbedrag, inkomenssituatie of financiële lasten wijzigen, heeft Neo Hypotheken het recht om een gewijzigd of geen rente-aanbod uit te brengen. In dergelijke gevallen dient dan een nieuwe aanvraag te worden ingediend tegen de dan geldende rentetarieven.
- Nadat Neo Hypotheken alle stukken heeft ontvangen en definitief akkoord heeft gegeven, ontvangt de klant (via de adviseur) een (bindend) hypotheekaanbod. Dit aanbod is op dat moment vanuit Neo Hypotheken onvoorwaardelijk. Naast het ondertekenen van het bindende / definitieve hypotheekaanbod zal de klant ook een SEPA machtigingsformulier digitaal dienen te ondertekenen in combinatie met een iDIN online identificatie.
- Het is alleen mogelijk een nieuwe hypotheekaanvraag in te dienen t.b.v. het verkrijgen van een lager rentetarief, terwijl er reeds voor dezelfde klant en onderpand een lopende aanvraag is bij Neo Hypotheken, onder de volgende voorwaarden:
 - o De nieuwe aanvraag wordt binnen 5 werkdagen na eerste aanvraag ingediend en
 - o Van de eerste aanvraag is het dossier nog niet compleet noch is deze volledige beoordeeld (geen finaal akkoord gegeven).

7.7 Kosten

Alle kosten voor verkrijging en wijziging van de hypotheek zijn voor rekening van uw klant. Daarbij gaat het om kosten zoals:

- Advies- en bemiddelingskosten van de hypotheekadviseur
- Notariskosten voor het passeren van de hypotheekakte
- Kosten voor het taxeren van de woning
- Kosten voor de desktop taxatie van de woning
- NHG borgtochtprovisie
- € 500 voor annulering van het getekende hypotheekaanbod
- Vergoeding voor vervroegde aflossing bij omzetten of oversluiten
- Kosten die verband houden met het niet nakomen van de verplichtingen van de hypotheek (achterstand kosten).
- Administratie kosten van € 250 voor wijzigingen, zie onze algemene voorwaarden.

8. Aan te leveren documenten en gegevens

Het aanleveren van documenten en gegevens kent 3 routes bij Neo Hypotheken:

1. Compleet op basis van brondocumentatie / brondata
2. Compleet op basis van standaard klant document
3. Een combinatie van 1 en 2, dus feitelijke een hybride document en gegevens stroom

In het geval van de eerste route zal de hypotheekaanvraag middels het AX bericht reeds een brondata sleutel bevatten waarmee Neo Hypotheken de gebruikte digitale gegevens kan binnenhalen voor het uitbrengen van een rente-aanbod. In het rente-aanbod zal dan slechts de benodigde documenten genoemd worden die nog niet beschikbaar zijn via brondocumentatie / brondata, zoals bijvoorbeeld een koopcontract en/of een echtscheidingsconvenant.

8.1 Brondocumentatie

Via de Ockto app kunnen hypotheekaanvragers met behulp van hun DigiD op een eenvoudige manier de benodigde informatie verzamelen en na controle versturen. De bronnen die daarbij worden geraadpleegd zijn;

- MijnOverheid
- MijnUWV
- MijnPensioenoverzicht
- Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO)
- Belastingdienst

Uit deze bronnen wordt alleen de voor de financiering relevante gegevens verzameld en na akkoord doorgestuurd. Meer informatie over de werking van het ophalen van de brondata verzamelaar vindt u op de website in de 'Voor adviseurs' omgeving: <https://www.neohypotheken.nl/data-van-de-bron-proces>

Neo Hypotheken kan middels een brondata sleutel de brondata ophalen uit het OBS ten behoeve van de hypotheekaanvraag. Mogelijke aanvullende documentatie die niet via Ockto beschikbaar is, kan via de hypotheekadviseur en HDN bij Neo Hypotheken worden aangeleverd

Na de ontvangst van de hypotheekaanvraag via de hypotheekadviseur en de brondata van de aanvragers zal een rente-aanbod worden uitgebracht waarin wordt aangegeven of er nog extra informatie benodigd is voor het verkrijgen van de gevraagde hypotheek.

Hieronder volgt een opsomming van de documenten die, bij gebruik van de bovengenoemde bronnen, meestal niet meer benodigd zijn:

- Kopie van een geldig paspoort of ID kaart
- Loonstrook
- Werkgeversverklaring
- Jaaropgaven
- Overzichten van het pensioeninkomen en de AOW uitkering
- Aangifte inkomstenbelasting
- Oorspronkelijke hoofdsom DUO lening
- Aantonen eigen middelen tot en met € 25.000 - ,indien de VIA afdoende saldo kan aantonen.

8.2 Standaard documentatie

In het geval dat er geen (route 1) of niet volledig (route 3) gebruik wordt gemaakt van data van de bron of bepaalde informatie niet via data van de bron te achterhalen is, dient een aantal standaarddocumenten te worden aangeleverd voor onze hypotheekacceptatie. Hieronder volgt een opsomming van deze documenten en de belangrijkste voorwaarden waaraan deze dienen te voldoen:

Klant identificatie (KYC):

- Kopie van een geldig identiteitsbewijs
- Bij een andere nationaliteit dan de Nederlandse ontvangt Neo Hypotheken ook graag bewijs van 12 maanden onafgebroken wonen en werken in Nederland.

Inkomens documentatie:

- Recente salarisstrook, ook als bewijs van een vaste 13e maand, inkomsten uit overwerk, provisie en onregelmatigheidstoeslag. Eventueel aangevuld met een salarisstrook uit december.
- Recente werkgeversverklaring, het liefst digitaal ingevuld via www.nhg.nl/het-krijgen-van-nhg/werkgeversverklaring-nhg/
- Indien van toepassing: specificaties van uitgekeerde bonussen in laatste 3 jaar
- Bewijs opgebouwde waarde levensloopregeling
- Specificatie losse componenten van het Employee Benefit Budget (EBB) / Individueel Keuze Budget (IKB) / Tijdsparfondsen (TSF)
- Bij inkomen uit een flexibel of tijdelijk dienstverband ontvangt Neo Hypotheken hetzij de Arbeidsmarktscan (gewaarmerkt rapport), dan wel jaaropgaven of salarisstroken van de laatste 3 kalenderjaren.
- In het geval van een verwachte, toekomstige salarisverhoging, dienen wij een verklaring van de werkgever te ontvangen dat deze verhoging inderdaad wordt toegekend en onvoorwaardelijk is.
- Voor aanvragers in loondienst met daarnaast een eenmanszaak en/of een aanmerkelijk belang in een rechtspersoon (zoals een B.V.), ontvangen wij graag recente aangifte Inkomstenbelasting

Pensioen & AOW:

- In het geval van een collectieve regeling: een overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl en/of jaaropgave van de uitkerende instantie(s) zowel bij een bestaand als aanstaand pensioen.
- Bij individueel pensioen / verzekering: een bericht van de uitkerende instantie met de hoogte en duur van de (lijfrente-)uitkering, huidige poliswaarde, ingangsdatum, einddatum, premietermijn en het bruto historisch fondsrendement
- Toekomstige lijfrente rekent Neo Hypotheken onder bepaalde voorwaarden tot het naderend pensioeninkomen. Deze voorwaarden zijn gelijk aan die van NHG. Als bewijslast dient hiervoor een bericht van de uitkerende instantie te worden aangeleverd waaruit de hoogte en duur van de (lijfrente-)uitkering blijkt, alsmede de huidige poliswaarde, ingangsdatum, einddatum, premietermijn en het bruto historisch fondsrendement.

Lopende uitkering:

- Toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie
- Maand specificatie van de uitkerende instantie
- In het geval van een reeds beëindigde, loonvervangende uitkering volstaat een jaaropgave(n) van de uitkering.

Inkomen uit partneralimentatie

- Partneralimentatie, zoals deze blijkt uit een echtscheidingsconvenant en/of beschikking.

Onderpand

- Een kopie van de door alle partijen getekende koopakte
- Een kopie van de koop- / aannemingsovereenkomst. In de aanhef of titel van deze overeenkomst is de garantie- en waarborgregeling opgenomen van de instelling, waaraan Stichting Garantie Woning haar keurmerk heeft verleend (bewijs via waarborgcertificaat). Indien dit niet het geval is dient het garantiecertificaat separaat te worden aangeleverd.
- Een gevalideerd taxatierapport voor financiering van >90% van de woning marktwaarde, dat op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder is dan 6 maanden. Het taxatierapport is gevalideerd door NWWI.
- Een gespecificeerde begroting bij bouw in eigen beheer.
- Een taxatierapport op basis van bestek en tekeningen in geval van bouw in eigen beheer of niet projectmatige bouw.
- Een definitieve omgevingsvergunning moet uiterlijk bij de notaris overlegd worden bij passeren.

Echtscheiding

Aanvragen van personen in een nog lopende (echt)scheidingsprocedure beoordeelt Neo Hypotheken pas nadat de scheiding is afgerond. De volgende documenten zijn voor een Non-NHG lening benodigd:

- Een kopie van het door alle partijen ondertekende echtscheidingsconvenant
- Een kopie van de beschikking / vonnis van de rechtbank
- Indien aanwezig, een kopie van de (concept)akte van verdeling

Voor NHG leningen geldt in aanvulling op bovenstaande documenten ook nog als vereist document een recent afschrift uit de burgerlijke stand waaruit inschrijving van de echtscheiding blijkt. Voor echtscheidingen van langer dan 12 jaar geleden is voor NHG leningen een recent afschrift uit de burgerlijke stand samen met de meest recente belastingaangifte voldoende voor het bepalen van mogelijke alimentatieplicht. Hiermee komt dus het vonnis, het echtscheidingsconvenant en indien van toepassing de akte van verdeling als aan te leveren document te vervallen. Voor niet-NHG leningen geldt bij echtscheidingen van langer dan 12 jaar geleden dat er geen bewijslast wordt opgevraagd.

Financiële verplichtingen

- Aflossingsbewijs lening of een BKR- toets die aantoont dat de lening is afgelost.
- Schriftelijke bevestiging van de verlaagde DUO hoofdsom bij tussentijdse extra aflossing

Oversluiting

- Opgave restantschuld huidige (hypothecaire) lening(en)
- Financieringsopzet i.g.v. verbouwing, renovatie en/of energiebesparende maatregelen
- In geval van een oversluiten / nieuwe hypotheek waarbij de klant van een bestaande NHG lening naar een nieuwe NHG lening gaat, dient de NHG garantie op de bestaande lening aangetoond te worden. Dit kan middels een kopie hypotheek offerte van de bestaande lening.

Overbrugging

- Getekende (definitieve) verkoopovereenkomst of indien bestaande woning nog niet verkocht een (desktop) taxatierapport niet ouder dan 6 maanden
- Opgave restantschuld huidige (hypothecaire) lening(en)
- SEW/KEW/BEW-polissen: opgave verzekeraar, niet ouder dan 6 maanden, met de actuele afkoopwaarde.

Alle aan te leveren standaard documentatie dient recente niet verouderde data te betreffen, waarbij de maximale geldigheidstermijn 3 maanden is op het moment van de aanvraag van de lening. Het is

toegestaan om digitaal ondertekende documenten aan te leveren. De digitale ondertekening moet voldoen aan de richtlijnen die opgenomen zijn in de Wwft en de richtlijnen die Neo Hypotheken hanteert.

9. Fraudepreventie

Neo Hypotheken voert een actief fraudepreventiebeleid en accepteert derhalve geen enkele vorm van fraude of vermoeden hiervan. Als Neo Hypotheken de hypotheekaanvraag niet vertrouwt, zal deze worden afgewezen zonder verdere uitleg. Mocht fraude blijken na een uitgebracht hypotheekaanbod, dan trekt Neo Hypotheken het hypotheekaanbod direct in. Mocht fraude blijken nadat de hypotheek is verstrekt, dan kan Neo Hypotheken deze opzeggen. Eventuele schade zal altijd verhaald worden op de veroorzaker(s).

Fraude bij hypotheken kan in veel vormen voorkomen en het gebruik van brondata kan dit beperken. Evengoed blijven wij waakzaam op overige fraudezaken zoals:

- Onderpand fraude, door een opzettelijk foutieve taxatie aan te leveren bij de aanvraag van de hypotheek.
- Het oneigenlijk gebruik van de hypotheek voor bijvoorbeeld een woning die wordt verhuurd zonder dat hier door Neo Hypotheken formeel toestemming voor is verleend.
- Witwassen van gelden, bijvoorbeeld met dubieuze verkoopconstructies.
- Misleiding, bijvoorbeeld door het verzwijgen van financiële verplichtingen.

Twijfelt u over een aanvraag of vermoedt u fraude? Neem dan direct contact op via e-mail:

veiligheidszaken@neohypotheken.nl

9.1 Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH) / Incident Waarschuwingssysteem

Neo Hypotheken controleert elke aanvraag bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). Op het moment dat een aanvrager geregistreerd is bij de SFH, dan wordt de aanvraag afgewezen. Daarnaast kunnen aanvragen ook om andere redenen en omstandigheden op (verdenking van) fraude worden afgewezen.

9.2 ABC en ABA-constructies

Wordt een te verkopen pand in een kort tijdsbestek (binnen zes maanden, voorafgaand aan het moment van aanvraag) gekocht en weer verkocht, dan kan er sprake zijn van een ABC-constructie (of ABA-constructie). Deze transacties kunnen opgezet zijn om fraude te plegen. Het is daarom belangrijk dat u alle informatie aan ons voorlegt rondom het te financieren pand dat recent door de verkoper is aangekocht en wordt doorverkocht. Bijvoorbeeld in geval van eventuele waardeinstijging op korte termijn als gevolg van een verbouwing dient dit middels documenten / bewijs te kunnen worden onderbouwd en ten minste in het taxatierapport tot uiting te komen. Tevens dient de taxateur in het taxatierapport te verklaren onafhankelijk te zijn van de betrokken transactie partijen alsmede of de transactie marktconform is. De getaxeerde marktwaarde moet "vrij van gebruik" worden vastgesteld zonder beïnvloeding door de koopsommen binnen de ABC-structuur. De genoemde punten stellen specifieke eisen aan het aan te leveren taxatierapport, dat derhalve geen desktop taxatie kan zijn.

Al de aangeleverde informatie zal worden gecontroleerd door een Compliance Officer en pas na formeel intern akkoord zal een dergelijke ABC-constructie hypotheekaanvraag in behandeling worden genomen. ABA-constructies worden door Neo Hypotheken niet geaccepteerd.

9.3 Belangenverstrengeling

Indien er sprake is van (mogelijke) belangenverstrengelingen vraagt Neo Hypotheken u direct contact op te nemen, Neo Hypotheken kijkt graag samen met u naar een oplossing.

10. Bestaande Neo Hypotheek

10.1 Omzetting

De aflosvorm van een bestaande Neo Hypotheek kan na afsluiten worden gewijzigd. Hiervoor dient opnieuw naar de financiële situatie en betaalcapaciteit van de leningnemer(s) gekeken te worden. Indien hieruit blijkt dat de omzetting van de hypotheek past binnen het acceptatiekader van Neo Hypotheken zal dit wijzigingsverzoek worden gehonoreerd en qua rente condities de rentetabel (basisrente) worden toegepast op basis van de oorspronkelijke rente-vaststellingsdatum van de lening.

10.2 Verhuisregeling

Ook de verhuis-/meeneem-regeling is bij ons mogelijk. Deze verhuisregeling houdt in dat de leningnemer bij zijn nieuwe lening gebruik kan maken van de rentecondities van de oude lening. Dit is gemaximeerd tot de resterende looptijd van de rentevaste periode en tot de uitstaande restant hoofdsom van de oude lening (op moment van passeren van de nieuwe lening). Zijn er meerdere leningdelen bij de oude lening dan geldt dit per leningdeel. Bij beëindiging van een relatie kan slechts één van de partners gebruikmaken van de verhuisregeling. De belangrijkste voorwaarden van de verhuisregeling zijn:

- De tijd tussen de aflossing van de oude lening en de aanvraag van de nieuwe lening is niet meer dan 6 maanden. Bij het verstrijken van deze termijn zal voor de nieuwe lening de dan geldende marktrente worden gerekend.
- De bestaande woning is reeds verkocht of staat te koop. In het geval dat de woning reeds is verkocht ontvangen wij graag de verkoopovereenkomst als bewijs.
- De aanvraag voor de verhuisregeling wordt gedaan minstens 1 maand voordat de oude woning is geleverd of indien de woning nog te koop staat 1 maand voor het aangaan van de nieuwe lening.
- Leningnemer heeft aantoonbaar voldoende middelen om de lasten van beide leningen te kunnen betalen en kan in geval van onderwaarde van de oude woning de lening die hoort bij de oude woning aflossen.
- Passeert een nieuwe lening voordat de oude lening is afgelost, dan geldt vanaf het moment van passeren voor de oude lening nog altijd het oude rentetarief.
- Een klant kan wisselen tussen NHG en Non-NHG. De rente wordt vastgesteld aan de hand van de oorspronkelijke rentepeildatum en de nieuwe LTV / NHG / Non-NHG.

10.3 Tussentijdse rente aanpassing

Het is mogelijk om tussentijds de vaste contractuele rente van (een deel van) de hypotheek naar de geldende dagrente aan te passen. Afhankelijk van de rentestand kan het zijn dat Neo Hypotheken hiervoor een vergoeding in rekening brengt. Tevens kan er een vergoeding voor het voortijdig wijzigen van het rentecontract van toepassing zijn. Deze vergoeding is qua voorwaarden en berekening gelijk aan de vergoeding voor vervroegde aflossing.

Neo Hypotheken biedt ook rentemiddeling aan. Rentemiddeling is een manier om direct een lagere hypotheekrente en zo lagere maandlasten te krijgen. Bij rentemiddeling krijgt de klant een nieuwe rentevaste periode. Tussentijdse rentemiddeling is niet gratis, hiervoor rekenen wij ons standaard administratiekosten tarief. Zie paragraaf 7.7 voor meer informatie hierover.

Voor rentemiddeling gelden de volgende regels:

- Rentemiddeling is niet mogelijk bij een rentevaste periode van 1 jaar en het overbruggingskrediet

- Bij tussentijdse rente aanpassing of middeling worden de op dat moment geldende Algemene Voorwaarden van Neo Hypotheken van toepassing op de totale geldlening

10.4 Aanpassen Risicoklasse

Als de klant aflost en de lening daardoor in een andere risicoklasse valt, wijzigen wij de risicoklasse automatisch per de 1e dag van de volgende maand.

Is de waarde van de woning tijdens de looptijd van de lening gestegen?

Dan kan dit van invloed zijn op de risicoklasse van de lening. Het aanpassen van de risicoklasse gebeurt bij waardestijging niet automatisch. Wanneer uw klant een verzoek indient voorzien van een taxatierapport of een WOZ waarde bepaling die voldoet aan de eisen van Neo Hypotheken, dan passen wij de waarde aan en de risicoklasse per de 1e dag van de volgende maand.

10.5 Relatiebeëindiging

Als partners uit elkaar gaan, heeft dat gevolgen voor hun hypotheek en woonsituatie. De logische gevolgtrekking is het uittreden van één van de twee leningnemers als schuldenaar, waarvoor bij Neo Hypotheken ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid wordt aangevraagd. Neo Hypotheken kan zijn klanten in dat geval soms beiden een oplossing bieden. De mogelijkheden en voorwaarden zijn als volgt:

De partner die in de woning blijft wonen

- De achterblijvende partner is al klant (schuldenaar) van Neo Hypotheken B.V..
- De bestaande Neo Hypotheek kan voortgezet worden tegen dezelfde rente condities. Ook bij wijzigingen aan de lening (zoals aanpassen aflosvorm) wordt de rentetabel (basisrente) toegepast op basis van de oorspronkelijke rente-vaststellingsdatum.
- Het hypotheekbedrag mag worden verhoogd met de eventuele uitkoopsom die aan de vertrekkende partner moet worden betaald, plus de kosten voor het vergroten van de eigendom van de woning. De voorwaarde is dat dit voldoet aan de NHG beheernormen (beheertoets) en de totale hypotheek niet hoger is dan 100% van de marktwaarde van de woning.
- Er is geen betalingsachterstand op de Neo Hypotheek.
- Er is nooit sprake geweest van een zogenoemde calamiteit op de hypotheek, zoals een beslag of langdurige onbereikbaarheid van de klant.

De partner die uit de woning vertrekt

- De vertrekkende partner is al klant (schuldenaar) van Neo Hypotheken B.V..
- Er is voor de vorige Neo Hypotheek ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid aangevraagd en verleend.
- Het renteaanbod wordt aangevraagd binnen 3 maanden na ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid van de vorige Neo Hypotheek.
- De rentecondities van de vorige Neo Hypotheek kunnen niet meegenomen worden.
- De nieuwe Neo Hypotheek voldoet aan de NHG beheernormen (beheertoets). Er zijn tussen het moment van hoofdelijke ontslag en de hypotheekaanvraag geen nieuwe kredieten afgesloten. Herfinanciering van bestaande kredieten is toegestaan als de krediet som niet is verhoogd.

- Het aandeel in de eventuele overwaarde van de vorige woning (de uitkoopsom) moet ingebracht worden als eigen middelen, eventueel verminderd met de kosten voor het verkrijgen van de eigendom van de woning.
- Er is voorafgaand aan het hoofdelijk ontslag geen betalingsachterstand op de Neo Hypotheek.
- Er is nooit sprake geweest van een zogenoemde calamiteit op de vorige hypotheek, zoals een beslag of langdurige onbereikbaarheid van de klant.

10.6 Overlijden

Het overlijden van de partner is een ingrijpende gebeurtenis met vaak financiële gevolgen. Het is daarom goed om te weten dat Neo Hypotheken er voor de klant is in dit soort situaties. Als een klant van Neo Hypotheken overlijdt, zijn er 3 situaties mogelijk, te weten:

1. De achterblijvende partner is ook klant van Neo Hypotheken: de achterblijvende partner mag (eenmalig) zonder vergoeding de rente omzetten als hij kiest voor dezelfde of een langere rentevaste periode.
2. De achterblijvende partner is geen klant van Neo Hypotheken: als de achterblijvende partner de hypotheek wil voortzetten, moet hij daarover contact opnemen. De achterblijvende partner mag altijd zonder vergoeding aflossen.
3. Overige erfgenamen: de erfgenamen mogen altijd zonder vergoeding aflossen. De bestaande hypotheek voortzetten is niet mogelijk. Wel kunnen zij een nieuwe Neo Hypotheek aanvragen.

Ongeacht de situatie moet de hypotheek binnen 1 jaar na het overlijden zijn aangepast op de nieuwe situatie of zijn afgelost. In het geval het een NHG hypotheek betreft, kan de erfgenaam / nabestaande na het overlijden van zijn/haar partner worden toegevoegd aan de lening. De erfgenaam kan het NHG vangnet van de overleden klant daardoor overnemen als de lening wordt voortgezet. Dit mag alleen als:

- De erfgenaam hoofdelijk aansprakelijk is / wordt voor de lening.
- De erfgenaam de enige eigenaar is / wordt van de woning. Worden er meerdere erfgenamen toegevoegd? Dan zijn zij allen hoofdelijk aansprakelijk voor de lening en eigenaar van de woning.
- Tenminste 1 erfgenaam die wordt toegevoegd, moet op het moment van overlijden van de klant de woning al als hoofdverblijf bewoond hebben.

Als er na overlijden van een klant of zijn partner een uitkering uit een (levens)verzekering plaatsvindt en deze wordt gebruikt om de Neo Hypotheek geheel of gedeeltelijk af te lossen dan ziet Neo Hypotheken dat als een aflossing met eigen geld.

Let op! Neo Hypotheken verplicht klanten niet om een overlijdensrisicoverzekering (ORV) af te sluiten en te verpanden aan de hypotheek als onderdeel van ons acceptatiebeleid. Evengoed kan de klant, indien dit gewenst is, op zijn / haar verzoek, wel degelijk een gesloten ORV verpanden aan ons en koppelen aan de hypotheek. Dit gaat via de contact kanalen zoals deze vermeld zijn op onze website

www.neohypotheken.nl/contact

11. Uitzonderingen acceptatiebeleid ten opzichte van NHG voorwaarden

Neo Hypotheken volgt daar waar mogelijk de NHG voorwaarden, echter niet alles past binnen ons beleid, hieronder zetten wij de belangrijkste uitzonderingen nog eens voor u op een rij:

- Uw klant dient minimaal 18 jaar oud te zijn.
- Uw klant dient aantoonbaar minimaal 12 maanden in Nederland te staan ingeschreven of minimaal 1 maand indien zijn/haar inkomen niet benodigd is.
- Uw klant dient inkomsten belastingplichtig te zijn in Nederland.
- Kasbetalingen accepteert Neo Hypotheken niet.
- Inkomen in buitenlandse valuta nemen we niet mee in de berekening van het toetsinkomen
- Een financiering op basis van een Perspectiefverklaring is niet mogelijk.
- Alle BKR-kredieten worden op minimaal 2% getoetst of de werkelijke last als deze hoger is.
- Actieve A-coderingen en overige achterstanden in BKR, dan wel AH meldingen van korter dan 1 jaar voor de hypotheekaanvraag, alsmede SR-coderingen, accepteren we niet, ook niet als deze afgelost zijn.
- Minimaal bedrag onderhandse verhoging of 2e hypotheek is € 5.000 en de minimale eerste hypotheek € 75.000
- Wij verstrekken geen leningen voor woonboten, woonwagens, winkelpanden, recreatiewoningen of woonboerderijen met een agrarische bestemming.
- Een financiering op een onderpand met of in combinatie met koop- of subsidieregeling is niet mogelijk.
- Financiering met een Groninger Akte is niet mogelijk.
- Een financiering in combinatie met een senioren propositie is niet mogelijk.
- Het passeren van de hypotheek is alleen mogelijk bij een notaris die bij E-notaris aangesloten is.
- Het (gezamenlijk) toetsinkomen dient minimaal € 28.000,- te zijn.