

Acceptatiegids Neo Hypotheken



Neo Hypotheken

Neo Hypotheken komt naar de Nederlandse hypotheekmarkt!

Dit is de hypotheekgids van N26 Hypotheken B.V. een 100% dochteronderneming van de Duitse N26 Bank AG, 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 streeft ernaar om de acceptatiecriteria en voorwaarden voor onze hypotheken zo helder en duidelijk mogelijk te verwoorden. Daarnaast maken wij zoveel mogelijk gebruik van 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, neem dan contact met ons op via info@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, daar deze ons helpen om 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	8
2.7	Looptijd	9
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	12
3.1	Aanvrager en schuldenaar	12
3.2	Nationaliteit	12
3.3	VIS/BKR/SFH/PEP/Insolventie & Sanctielijst	13
3.4	Kadaster	13
4.	Inkomen	14
4.1	Inkomen uit loondienst	14
4.2	Inkomensbepaling loondienst	15
4.3	Arbeidsmarktscan	15
4.4	Pensioen Inkomen	16
4.5	Inkomsten uit uitkering	17
4.6	Partneralimentatie inkomsten	17
4.7	Toekomstige Inkomensdaling	17
4.8	Eigen middelen	17
5.	Overige verplichtingen	18
5.1	BKR-toets	18
5.2	BKR coderingen	18
5.3	(Rest)schuld bij derden	18
5.4	DUO Studieleningen	19
5.5	Alimentatie	19
5.6	Meerdere panden	19
5.7	Renteverlies meefinancieren	20
6.	Onderpand	21
6.1	Woning	21
6.2	Bepaling marktwaarde van het onderpand	22
6.3	Nieuwbouw	22
6.4	Bouwdepot	23
6.5	Vervanging taxatie door desktop taxatie	23
6.6	Verontreinigde grond	24
6.8	Erfpacht	24
6.9	Recht van opstal	24
6.10	Vereniging van Eigenaren (VvE) & servicekosten	25
6.11	Opstalverzekering	25
6.12	Koop- of subsidieregelingen	25
7.	Hypothekaanbod	26
7.1	Hoe werkt het?	26
7.2	Hoe lang is een aanvraag geldig?	26
7.3	Annuleringskosten	26
7.4	Rente bij passeren	26
7.5	Wijziging rente-aanbod	26
7.6	Overige bepalingen	27
7.7	Kosten	27
8.	Aan te leveren documenten en gegevens	28
8.1	Brondocumentatie	28

8.2 Overige documenten	28
9. Fraudepreventie	30
9.1 Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH) / Incident Waarschuwingssysteem	30
9.2 ABC en ABA-constructies	30
9.3 Belangenverstrengeling	30
10. Bestaande Neo Hypotheek	31
10.1 Omzetting	31
10.2 Verhuisregeling	31
10.3 Tussentijdse rente aanpassing	31
10.4 Aanpassen Risicoklasse	31
10.5 Relatiebeëindiging	32
10.6 Overlijden	33
11. Uitzonderingen acceptatiebeleid ten opzichte van NHG voorwaarden	34

1. De Neo Hypotheek Productkaart

Doelgroep:

- Starters, doorstromers en oversluiters
- Loondienst en flexwerkers, (nog) geen zelfstandigen
- Minimale leeftijd 18 jaar, geen maximale leeftijd. Actieve BKR achterstands (A) meldingen worden niet geaccepteerd. Actieve herstelde achterstanden van meer 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%
- Consumptieve besteding financiering is mogelijk tot maximaal 50% van de waarde van de woning bij Non-NHG leningen
- 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 (getekend koopcontract met verlopen ontbindende voorwaarden bij aanvraag hypotheek): 98% van de verkoopprijs minus uitstaande hypotheek. Bij een onverkochte woning nemen wij 90% 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 hypotheek. 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. De effectuering van de te verhuizen voorwaarden dient altijd 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.

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; in geval van vervroegde aflossing met een andere financiering geldt 25% vergoedingsvrije aflossing op de gehele uitstaande hypotheek per jaar

Inkomen

- Toetsinkomen:
 - Loondienst, zoals deze blijkt uit brondata van MijnUWV en Inkomens Bepaling Loondienst
 - Pensioen, zoals deze blijkt uit brondata MijnPensioen
 - Partneralimentatie, zoals deze blijkt uit een echtscheidingsconvenant en beschikking
- Minimaal inkomen: € 25.000
- 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 van overheid, gemeente en semi overheidsinstanties. De erfpacht termijn dient groter of gelijk te zijn aan de looptijd van de hypotheek

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 hypotheekaanbod
- Geldigheidstermijn hypotheekaanbod: 6 maanden gerekend vanaf datum 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 en separaat digitaal 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 is 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 de digitale hypotheekaanvraag filosofie van Neo 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 neutrale hypotheek bieden die daar bij past. Daarom hebben wij er voor gekozen om alleen via digitale 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. Let op! Brondata informatie is voor ons leidend en manuele aanpassingen hierop worden niet meegenomen in de beoordeling van een hypotheekvraag.

2.2 Neo Hypotheek en NHG

Neo Hypotheek volgt daar waar mogelijk de kaders van NHG. De belangrijkste uitzonderingen hierop worden in deze gids beschreven 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 € 950.000,- (exclusief overbruggingskrediet) t/m 80% LTV; voor financiering >80% LTV is het maximale leenbedrag € 750.000
- 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 volgen wij 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.

Roerende goederen die in de koopsom zijn opgenomen zijn consumptieve bestedingen. Deze kunnen maximaal tot 50% van de marktwaarde van de woning worden meegefinancierd.

De afkoopwaarde van een spaarpolis kan voor 100% en een leven-of beleggingspolis voor 90% voorgefinancierd worden met een overbruggingshypotheek, mits de exacte waarde blijkt uit een bevestiging van de betreffende instantie waar de spaar-, beleggings- of levenspolis loopt en dat deze bij aflossen van de hypotheek in mindering wordt gebracht op de bestaande uitstaande schuld. In deze bevestiging dient tevens vermeld te zijn wat de nog openstaande schuld is met de eventueel te betalen vergoeding voor vervroegde aflossing. Deze bevestiging mag maximaal 1 maand oud zijn.

2.5 Energiebesparende voorzieningen (EBV)

De verduurzaming van de woningmarkt staat bij Neo 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.

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.

LTI Verruiming

Daarnaast is het mogelijk om maximaal € 9.000,- buiten beschouwing te laten voor de berekening van de maximale financieringslast als de woning voor 01-01-2015 een A++ energielabel had of een energie-index / energieprestatie coëfficiënt (EPC) van minder van 0,6.

Energie neutrale woning

Bij een lening voor een woning waarvoor een energie-index of een energie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul is afgegeven of met een maximaal primair fossiel energiegebruik lager of gelijk aan 0 kWh/m² per jaar, mag een bedrag van € 15.000 buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast. Dit dient te blijken uit het aan te leveren taxatierapport

Nul-op-de-Meter-woning

Voor een energieneutrale woning (ook wel bekend als Nul-op-de-Meter-woning) geldt dat in geval van een aankoop er €25.000,- buiten beschouwing gelaten mag worden in de berekening van de financieringslast als daarvoor een energieprestatie-garantie is afgegeven voor minstens 10 jaar.

Bovengenoemde LTI verruiming in relatie tot aantoonbare energiebesparende voorzieningen zijn conform NHG voorwaarden en normen 2021 alleen van toepassing als het toetsinkomen minimaal € 33.000,- is.

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 er 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 B4 van de NHG voorwaarden & normen 2023, 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 hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Dit geldt ook voor een bestaande hypotheek die overgesloten wordt naar Neo.

We toetsen de aan de lening verbonden lasten en eventuele overige lasten om de betaalcapaciteit van de leningnemer te kunnen bepalen. Zo bepalen we de aan de hypotheek verbonden lasten per leningdeel:

- We nemen het berekende jaarlijkse bruto bedrag aan aflossing en debetrente dat hoort bij een hypothecaire lening met een 30-jarige annuïteit. Kiest iemand een kortere looptijd dan 30 jaar, dan berekenen we op basis van de kortere looptijd
- De toetsrente per leningdeel bepalen we op basis van de rentevaste perioden per leningdeel
- Kiest iemand voor een rentevaste periode korter dan 10 jaar dan geldt als minimum de AFM kwartaal 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, toetsen wij met de kwartaaltoets rente die voor dat moment is vastgesteld door de AFM. Het is niet mogelijk om rechten te ontlenen aan de kwartaaltoets rente 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 houden wij met deze tijdelijke lasten rekening houden 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
- 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 Hypotheek verstrekt hypotheeken met een looptijd van minimaal 1 en maximaal 30 jaar. Een overbrugging kent een maximale looptijd van 30 maanden.

LET OP: 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 leningbedrag, aflosvorm, rentevaste periode, looptijd en rentepercentage. Neo Hypotheek kent de volgende aflosvormen:

- Annuïteit
- Lineair
- Aflossingsvrij

Het aflossingsvrije deel van de lening is maximaal 50% van de marktwaarde / stichtingskosten van het onderpand.

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.neohypotheken.nl/tarieven

2.10 Betalingswijze

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

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 definitief verkochte woning:

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

Overbrugging bij een niet definitief verkochte woning:

Maximale overbrugging (90% 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. Neo accepteert voor het vaststellen van de marktwaarde van de huidige, te verkopen woning een gevalideerd taxatierapport of desktop taxatierapport indien de LTV kleiner of gelijk aan 90%.

Overbruggen van spaar-, beleggings- en levenpolissen

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. 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 vervroegde inlossen met eigen geld geschiedt middels een Ideal transactie in het consumentenportaal E-Consument. In overige gevallen (bijvoorbeeld bij oversluiten, of een financiële meevaller zoals een bonus of erfenis) 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 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.

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 en 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 notaris instructie.

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 over de
- Nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein;
- Neo Hypotheken accepteert geen non-EU ingezetenen als hoofdleningnemer en louter als medeleningnemer als het inkomen van de betreffende leningnemer niet benodigd is voor het verkrijgen van de hypothecaire financiering

Een EU-onderdaan moet aantonen dat deze een woonadres in Nederland heeft gehad voor 12 onafgebroken maanden voorafgaand aan de leningaanspraak en belastingplichtig is 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. We raadplegen ook het frauderegister (Incidentenwaarschuwingssysteem) van Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). Wanneer een aanvrager of medeaanvrager fraude pleegt dan registreren we hen in dit systeem. Dit doen we om andere organisaties, de aanvrager en onszelf te beschermen. We voeren ook een insolventie, sanctie en PEP (Politically Exposed Person)-toets uit. De genoemde onderzoeken zijn niet gelimiteerd en kunnen we aanvullen 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 maken wij gebruik van UWV data (MijnUWV) en Inkomensbepaling Loondienst* (IBL). Derhalve accepteren wij vooralsnog alleen leningnemers met een loondienstverband als inkomensbron. Door het gebruik van IBL zal Neo Hypotheken minder nadruk leggen op de analyse van regulier inkomen en niet-regulier inkomen. Het UWV Verzekeringsbericht (in PDF formaat met waarmerk) mag op de datum van het bindend aanbod van de lening niet ouder zijn dan 3 maanden. In het uitzonderlijke geval dat het inkomen conform IBL meer dan 25% lager is dan het inkomen zoals dit blijkt uit een te overleggen, recente (niet ouder dan één maand) salarisspecificatie bevestigd door een werkgeversverklaring, dan kan u een verzoek bij Neo Hypotheken indienen om niet gebruik te maken van IBL voor berekening van het toetsinkomen. In dergelijk geval en bij eventuele technische problemen met IBL, zullen wij het toetsinkomen bepalen aan de hand van een recente salarisspecificatie en werkgeversverklaring. Hierbij zullen dan ook onderstaande reguliere inkomenscomponenten worden meegenomen in de beoordeling:

- Vakantiegeld
- Onregelmatigheidstoeslag
- Provisie / bonus / overwerk**
- Eindejaarsuitkering
- 13e maand
- Employee Benefit Budget (EBB) / Individueel Keuze Budget (IKB) / Tijdsparfond (TSF)***

* Zie www.hdn.nl/inkomensbepalingloondienst voor de laatste versie van de rekenregels

** 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.

*** 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 hebt dan het te laten uitkeren als salaris in geld, mogen meegenomen worden in het toetsinkomen.

Bij tweeverdieners nemen we beide toetsinkomens alleen mee als beide verdieners zowel aanvrager, leningnemer, eigenaar én bewoner zijn.

Niet-regulier inkomen, zoals inkomen uit verhuuropbrengsten, vermogen of Persoonsgebonden budget (PGB) laten we buiten beschouwing.

We behandelen hierna alle bestanddelen van het toetsinkomen die we meenemen voor de hypotheekaanvraag.

4.1 Inkomen uit loondienst

Het inkomen moet blijken uit de de Inkomensbepaling Loondienst. Het vaste inkomen baseren we op een werkweek van maximaal 45 uur ook in het geval van meerdere dienstverbanden waarbij het totaal aantal gewerkte uren de 45 overstijgt. Het inkomen dat is verkregen boven 45 uur telt niet mee voor het toetsinkomen. Er is minimaal € 25.000,- aan (gezamenlijk) toetsinkomen nodig.

We onderscheiden de volgende loondienst vormen:

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.

Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie

Er is een arbeidsovereenkomst met een flexibel karakter zoals voor uitzendwerk. Het toetsinkomen is het gemiddelde inkomen over de afgelopen 3 kalenderjaren, gemaximeerd aan het inkomen van het laatste jaar. We nemen geen inkomen uit een ww- of bijstandsuitkering mee voor het berekenen van een gemiddeld inkomen.

Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring beoordelen we als inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie. Hier valt ook een loondienst voor onbepaalde tijd onder waarvan de proeftijd nog niet afgelopen is.

Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring

Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring beoordelen we als inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie. Hier valt ook een loondienst voor onbepaalde tijd onder waarvan de proeftijd nog niet afgelopen is.

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. Maakt uw klant gebruik van de 30%-regeling, dan telt het gehele inkomen als bruto-inkomen. Wij brutoeren dit deel dus niet. Neo Hypotheken accepteert alleen inkomen dat per bank wordt betaald en verstrekt geen lening als er sprake is van loonbeslag of looncessie.

4.2 Inkomensbepaling loondienst

Het inkomen van een aanvrager in loondienst wordt volledig gebaseerd op het inkomen uit de inkomensbepaling loondienst. Aanvragers leveren 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. Uitzonderingssituaties op Inkomensbepaling Loondienst worden in behandeling genomen.

4.3 Arbeidsmarktscan

Om met name voor starters de kans op eigen woningbezit en derhalve een hypothecaire financiering te vergroten, biedt Neo de mogelijkheid om de IBL data, of recente inkomensgegevens, wanneer er sprake is van de uitzonderingssituatie zoals beschreven aan begin van dit hoofdstuk, aan te vullen met de score uit een arbeidsmarktscan. Met name voor flexcontracten en leningnemers die net gestart zijn met hun carrière en derhalve een beperkte loon-historie hebben bij UWV, kan met de arbeidsmarktscan de financierbaarheid vergroot worden.

Voor het gebruik van de Arbeidsmarktscan moet uw klant minimaal de laatste 12 maanden voor de hypotheekaanvraag hebben gewerkt. Ook moet de eventuele proeftijd zijn verstreken en mag er geen sprake zijn van uitzendwerk. De Arbeidsmarktscan is een gewaarmerkt rapport en geeft voor de hypotheekaanvraag 2 belangrijke uitkomsten:

1. De huidige arbeidsmarkt score.
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 € 110 en zijn voor rekening van uw klant. Voor het toetsinkomen wordt uitgegaan van de laagste van (1) de verdien capaciteit uit de Arbeidsmarktscan of (2) het huidige inkomen uit de Inkomensbepaling Loondienst (IBL).

Indien er te weinig gegevens beschikbaar zijn voor de Inkomensbepaling Loondienst (IBL), wordt er gekeken naar de laagste van (1) de verdien capaciteit uit de Arbeidsmarktscan of (2) het inkomen zoals dit blijkt uit salarisspecificatie en werkgeversverklaring.

Er kan geen Neo Hypotheek aangevraagd worden met een perspectiefverklaring.

4.4 Pensioen Inkomen

Het inkomen vanaf pensioendatum noemen we het pensioeninkomen. Het is nodig om het pensioeninkomen aan te tonen als de pensioendatum van een aanvrager minder dan 10 jaar in de toekomst ligt (bekeken vanaf de datum van het rente-aanbod). Het kan voorkomen dat men eerder pensioen ontvangt dan AOW of eerder AOW dan pensioen. In beide gevallen zullen wij beoordelen of er sprake is van verminderd toetsinkomen. Dit hoeft niet het geval te zijn als er bij een pensioenuitkering nog doorgewerkt wordt tot aan de AOW datum, echter in de gevallen dat hetzij pensioen hetzij AOW niet tegelijkertijd door de leningnemer worden genoten en er ook geen inkomsten uit arbeid meer zijn, kan er sprake zijn van verminderd toetsinkomen.). Voor het gedeelte van de lening dat we op basis van het verminderde toetsinkomen dan niet kunnen verstrekken, 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 pensioen uitkering. Als er een verschil is tussen de AOW leeftijd conform Mijn Pensioen Overzicht (MPO) en de pensioen leeftijd, zal, bij een afwijking van minder dan 1 jaar, de beide data aan elkaar gelijk getrokken worden. Hierbij wordt het meest conservatieve inkomensscenario aangehouden teneinde overcreditering te voorkomen.

In geval van 2 aanvragers kan er een tijdelijk inkomenstekort ontstaan tussen de momenten dat zij de AOW-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.

4.5 Inkomsten uit uitkering

Inkomen uit een uitkering nemen wij vooralsnog niet mee in de berekening van het toetsinkomen.

4.6 Partneralimentatie inkomsten

Inkomen uit partneralimentatie nemen we mee tot maximaal de periode dat iemand er aanspraak op maakt

- 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 inkomenstoets. 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:

- Een aflosverplichting van een krediet die niet ingelost wordt en niet op het inkomen te dragen is in combinatie met gevraagde hypothecaire financiering
- Dubbele lasten die niet op het inkomen te dragen zijn
- Een mogelijk verkoopverlies van de huidige woning van meer dan € 25.000 dat met eigen middelen opgevangen dient te worden

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 verkrijgen van de woning volgens de financieringsopzet tezamen. Aantonen van eigen middelen geschiedt middels de VIA brondata gegevens tot en met een bedrag van €25.000 ongeacht of het een NHG of Non-NHG lening betreft. Benodigde eigen middelen boven €25.000 en in het geval de VIA gegevens onvoldoende saldo laten zien, dienen middels een recente kopie bankafschrift in digitale format aangetoond te worden. Let op! Wanneer het bedrag van aantonen eigen middelen groter is dan € 25.000,- dient tevens de herkomst hiervan te worden aangetoond. In geval van spaar saldi kan dit middels aanleveren van een aantal digitale bankafschriften waaruit de opbouw van spaargelden uit eigen middelen blijkt.

Financiert uw klant de aankoop van de woning of over- sluiting 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.

5. Overige verplichtingen

5.1 BKR-toets

Wij toetsen iedere aanvrager bij het BKR. Bij klanten met een niet Nederlandse nationaliteit wordt ook een 'BKR toets' in het betreffende land opgevraagd. 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.

5.2 BKR coderingen

Neo Hypotheken accepteert geen actieve, negatieve BKR registratie(s) en alleen herstel coderingen wanneer dit langer dan 1 jaar geleden is. Voor gesloten leningen en kredieten kan een achterstandscodering slechts geaccepteerd worden als de achterstand registratie langer dan 1 jaar geleden heeft plaatsgevonden. De uitzonderingen voor wat betreft achterstand meldingen en herstel meldingen BKR hebben slechts betrekking op de consumptief krediet typen RK, AK en VK. Leningnemers met een BKR registratie Schuldregeling (SR), Overige financiële verplichtingen (RO), Zakelijke overige financiële verplichtingen (ZO) en achterstand Hypothecair krediet eigen woning (HY), worden afgewezen. Het is niet mogelijk om een rente-aanbod uit te brengen als bovengenoemde BKR-registraties of afwijkingen op de uitzonderingen van toepassing zijn.

5.3 (Rest)schuld bij derden

Wij houden 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 bewijs aflossingen 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

Wij brengen financiële verplichtingen uit studieleningen in mindering op de maximaal toegestane woonlasten. Wij houden daarbij rekening met de door het Nibud geadviseerde wegingsfactor. Hierbij is de datum van het hypotheekaanbod leidend. Voor het jaar 2023 rekenen wij met een maandlast van:

- 0,75% van de oorspronkelijke hoofdsom voor studieschulden met een looptijd van 15 jaar (studielening aangegaan vóór 1 september 2015).
- 0,35% van de oorspronkelijke hoofdsom voor studieschulden met een looptijd van 35 jaar (studielening aangegaan op of na 1 september 2015).

Indien uit de DUO data van de bron blijkt dat de aanvrager extra heeft afgelost op zijn / haar studielening en op basis daarvan een nieuwe maandannuïteit overeengekomen is, dan gaan wij uit van het lagere leningsbedrag. Mochten de daadwerkelijke lasten hoger zijn dan de berekening op basis van het standaardpercentage dan hanteren wij deze hogere werkelijke lasten voor de bepaling van de maximale financiering.

5.5 Alimentatie

Te betalen partneralimentatie brengen wij 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
- 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 zes 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 ons. Daarmee ontstaat een box-3-lening, waarvan de rente niet aftrekbaar is. Dit deel moet getoetst worden in box 3.

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 we accepteren 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 we niet accepteren als onderpand

- Panden die niet of slechts beperkt door de aanvrager bewoond (gaan) worden. Denk aan kantoorgebouwen, bedrijfsruimten, utiliteitsgebouwen en handels objecten
- Bedrijfspanen (bedoeld 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 en verbouwing

Ga bij het bepalen van de waarde van het te financieren onderpand uit van een hybride, gevalideerd taxatierapport voor financieringen tot en met 90% van de woning marktwaarde (LTV), waarbij een taxateur de waarde van de woning heeft vastgesteld in combinatie met een modelmatige waardebeoordeling. Voor financieringen boven 90% LTV dient alsnog een conventioneel, gevalideerd taxatierapport te worden aangeleverd. Het taxatierapport is niet ouder dan 6 maanden vanaf het uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. Hierbij is de waardepeildatum, de datum waarop het taxatierapport is gemaakt, leidend.

Het onderhoud van het te financieren onderpand moet blijken uit het taxatierapport en dient 'voldoende' of 'goed' zijn. Als het onderhoud geheel of gedeeltelijk als 'slecht' wordt beoordeeld, zal Neo Hypotheken geen financiering verstrekken tenzij renovatie werkzaamheden die de staat van het onderpand naar het niveau voldoende of goed brengen zijn gespecificeerd en getaxeerd in het taxatierapport.

Het 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.

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 vermeerderd met de som van de kosten hiervoor vermeld
- 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 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. Wij bieden geen mogelijkheden om zelfbouw of CPO te financieren. Voor projectmatige bouw geldt dat wij

voor de te hanteren waarde uitgaan 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 bepaling 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. 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-hypotheek 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 Vervanging taxatie door desktop 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
- Verhogingen en herfinancieringen t/m risicoklasse 90% LTV

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

Als de te financieren grond verontreinigd is, dan moet uit het taxatierapport (artikel J.2 / J.3) 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. 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.

6.8 Erfpacht

Neo Hypotheken accepteert erfpacht onder de volgende voorwaarden:

- Houd bij het bepalen van de financieringslast rekening met de erfpachtcanon op maandbasis
- Indien de canon binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd of verhoogd, dient in de toetsing (tevens) met de geïndexeerde canon rekening te worden gehouden
- We staan alleen erfpacht toe indien deze is uitgegeven door een (semi-)overheidsinstelling, zoals gemeenten, provincies, hoogheemraadschap en woningbouwverenigingen. Particuliere erfpacht accepteren we niet.
- 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
- De verschuldigde erfpachtcanon wordt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast van uw klant. Als de erfpachtcanon binnen 3,5 jaar na de datum van het renteaanbod wordt herzien, dan gaan we uit 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

6.9 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

6.10 Vereniging van Eigenaren (VvE) & servicekosten

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

Neo Hypotheek accepteert de volgende situaties:

- De staat van onderhoud van het hele pand is voldoende of goed. Ook is de stand van het onderhoudsfonds voldoende in relatie tot de geplande / benodigde werkzaamheden
- De stand van het onderhoudsfonds is onvoldoende, maar de staat van onderhoud is goed én er is een Meer Jarig Onderhouds Plan (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 en vastgesteld? Dan is de minimale jaarlijkse reservering in het onderhoudsfonds 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw. De herbouwwaarde van een gebouw blijkt uit het taxatierapport of op het polisblad van de brand- en opstalverzekering.

*Uit het taxatierapport en aanvullende bijlagen blijkt:

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

6.11 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.

6.12 Koop- of subsidieregelingen

Het is niet mogelijk om door NHG geaccepteerde koop- en subsidieregelingen bij Neo Hypotheken te financieren.

6.13 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?

Wij werken met een volledig gedigitaliseerd, papierloos proces van aanvraag tot passeren. Zodra wij een aanvraag hebben ontvangen die aan de voorwaarden voldoet sturen wij een bevestiging van de rente, geldigheid, uitgangspunten en nog aan te leveren documenten (rente-aanbod). Na ontvangst van alle benodigde documenten versturen wij een digitaal te ondertekenen hypotheekaanbod waarin wij de gemaakte afspraken vastleggen. Nadat alle leningnemers hebben getekend sturen wij de passeer instructies 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?

Op het moment dat wij een rente-aanbod met daarin de nog aan te leveren documenten hebben verzonden dienen deze stukken feitelijk binnen 1,5 maand in ons bezit en beoordeeld te zijn, opdat na uitbrengen van het bindende hypotheekaanbod er nog 2 weken bedenktijd resteert voor de klant. De rente en overige voorwaarden blijvende gedurende deze totale periode van 2 maanden ongewijzigd van toepassing. Na ontvangst, beoordeling en akkoord van alle aan te leveren informatie, zetten wij 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 ondertekenen een geldigheid van 6 maanden gerekend vanaf de dag van het uitbrengen van het rente-aanbod.

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

Wij hanteren bij het passeren van de hypotheekakte de laagste rente van de rente uit het hypotheekaanbod en het actuele rente aanbod van Neo Hypotheken voor soortgelijke leningen op de passeerdatum. Na passeren sturen wij een schriftelijke bevestiging waarin wij de uiteindelijke, definitief gehanteerde rente vermelden.

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 nieuwe 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 maken wij niet automatisch een nieuwe rente-aanbod. Alle wijzigingen en de rentepercentages die van toepassing zijn, staan in het hypotheekaanbod dat wij uitbrengen als het dossier akkoord is. Op aanvraag kunnen wij ook ter kennisgeving een rente-aanbod versturen 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

- Wij brengen geen rente-aanbod uit als de aanvraag niet compleet is
- Als het onderpand, de hoogte van het leningbedrag, inkomenssituatie of financiële lasten wijzigen, hebben we het recht om een gewijzigd of geen rente-aanbod af te geven. Er dient dan een nieuwe aanvraag te worden ingediend tegen de dan geldende rentetarieven
- Nadat wij alle stukken hebben ontvangen en definitief akkoord geven, ontvangt de klant van ons (via de adviseur) een (bindend) hypotheekaanbod. Dit aanbod is op dat moment vanuit Neo Hypotheken onvoorwaardelijk. De klant heeft nog minstens veertien dagen bedenktijd om op het hypotheekaanbod in te gaan en digitaal te ondertekenen. Naast het ondertekenen van het bindende / definitieve hypotheekaanbod zal de klant ook een SEPA machtigingsformulier digitaal dienen te ondertekenen in combinatie met én Idin online authenticatie en 1 cent transactie.

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 zaken zoals het omzetten van de hypotheek na de ingangsdatum, ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

8. Aan te leveren documenten en gegevens

Het aanleveren van documenten en gegevens kent 2 fases. De eerste fase bestaat uit het ophalen en aanleveren van de benodigde digitale brondocumentatie. De tweede fase is het aanleveren van de documenten waarvan de informatie nog niet beschikbaar is via het ophalen van brondocumentatie.

8.1 Brondocumentatie

Aanvragers zullen via / m.b.v. de hypotheekadviseur een data van de bron reis starten en volbrengen via Ockto OBS, waarbij Neo Hypotheken B.V. middels een Ockto key de bron data kan ophalen uit OBS ten behoeve van de hypotheek aanvraag beoordeling en klantacceptatie. Mogelijke aanvullende documentatie die nog niet in digitale bron formaat beschikbaar is kan via de hypotheekadviseur en HDN bij Neo Hypotheken worden aangeleverd. In de Ockto data van de bron tool kunnen hypotheek aanvragers met behulp van hun DigiD op een eenvoudige manier de door ons benodigde informatie verzamelen en na controle aan ons toesturen. 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 naar ons doorgestuurd. Meer informatie over de werking van het ophalen van de brondata verzamelaar vindt u op onze website in de 'Voor adviseurs' omgeving: www.neohypotheken.nl/proces

Na de ontvangst van de hypotheek aanvraag via de hypotheekadviseur en brondata van de aanvragers bepalen we automatisch of er naast deze informatie nog extra informatie benodigd is voor het verkrijgen van de gevraagde hypotheek (fase 2 documenten verzameling). Wel kan reeds op basis van de digitale bron data en aanvraaggegevens een rente aanbod worden uitgebracht, waarbij dan ook de nog aan te leveren niet-bron data stukken zullen worden vermeld.

Hieronder volgt een opsomming van de documenten die op basis van de brondata 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 Overige documenten

Voordat definitief akkoord gegeven kan worden en een hypotheekaanbod kan worden uitgebracht, moeten er in de meeste situaties nog aanvullende documenten / informatie overlegd en beoordeeld worden die niet via data van de bron data te achterhalen zijn. Hieronder volgt een opsomming van deze documenten en de belangrijkste voorwaarden qua vorm waaraan deze dienen te voldoen. Alle aan te leveren informatie dient recente niet verouderde data te betreffen, waarbij de maximale termijn hiervoor, zowel voor data van de bron als digitale stipulation, die van Ockto OBS is, te weten 3 maanden op het moment van aanvraag hypothecaire geldlening.

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.

Algemene stukken van uw klant

- Notaris gegevens waar de hypotheek gaat passeren

Inkomen

- Arbeidsmarktscan (gewaarmerkt rapport) in geval van Flexibel of tijdelijk dienstverband en onvoldoende inkomens informatie uit MijnUWV en IBL

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 marktwaaarde, dat op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder is dan 6 maanden. Het taxatierapport is gevalideerd door een taxatie validatie-instituut dat door Neo Hypotheek is erkend U kunt de erkende instituten vinden op www.Neohypotheek.nl
- 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

Neo Hypotheken kan pas een bindend aanbod uitbrengen als de inschrijving van de echtscheiding ontvangen is. Bij een afgeronde echtscheiding zijn de volgende documenten nodig:

- Een kopie van het door alle partijen ondertekende echtscheidingsconvenant
- Een kopie van de beschikking van de rechtbank
- Een kopie van de (concept)akte van verdeling (indien van toepassing)
- Bewijs inschrijving echtscheiding bij gemeente
- Bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid, indien sprake van een woning op twee namen

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

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 en bevestiging verzekeraar of hypotheekaanbieder (pandhouder) dat afkoopwaarde bij passeren wordt verrekend

9. Fraudepreventie

Neo Hypotheken voert een actief fraudepreventiebeleid en accepteert derhalve geen enkele vorm van fraude of vermoeden hiervan. Als wij de hypotheekaanvraag niet vertrouwen, wijzen wij deze zonder verdere uitleg af. Mocht fraude blijken ná ons hypotheekaanbod, dan trekken wij het direct in. En als de hypotheek al is verstrekt, kunnen wij deze opzeggen. Eventuele schade verhalen wij altijd op de veroorzaker(s).

Fraude bij hypotheken kan in veel vormen voorkomen en vele trachten wij te voorkomen door data van de bron te gebruiken, zoals inkomensfraude. 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

Elke aanvraag bij Neo Hypotheken controleren we bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). Is een aanvrager geregistreerd bij de SFH, dan wijzen wij de aanvraag af. Ook om andere redenen en omstandigheden kunnen we de aanvraag op (verdenking van) fraude afwijzen.

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 in korte termijn als gevolg van een verbouwing dient dit middels documenten / bewijs te kunnen worden onderbouwd. 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

Leg mogelijke belangenverstrengelingen direct aan ons voor, we kijken graag samen 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.

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 (aanvullende) 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 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 én 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. Er zijn tussen het moment van hoofdelijke ontslag en de hypotheekaanvraag geen nieuwe kredieten afgesloten. Herfinanciering van bestaande kredieten is toegestaan als de kredietsom 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.
- Uw klant tekent een verklaring dat hij begrijpt dat de hypotheek buiten de standaardnormen wordt verstrekt (beheernormen) en dat hem/haar de risico's hiervan bekend zijn en deze accepteert.

10.6 Overlijden

Het overlijden van de partner is een ingrijpende gebeurtenis met vaak financiële gevolgen. Het is dan goed om te weten dat Neo Hypotheken er voor de klant is. Als een klant van Neo overlijdt, zijn er 3 situaties mogelijk. Ongeacht de situatie moet de hypotheek binnen 1 jaar na het overlijden zijn aangepast of afgelost:

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 rentevasteperiode.
2. De achterblijvende partner is geen klant van Neo Hypotheken: als de achterblijvende partner de hypotheek wil voortzetten, moet hij daarover contact opnemen met ons. Hij 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.
4. Vindt er als gevolg van het overlijden van een klant of zijn partner een uitkering uit een (levens) verzekering plaats en wordt dit gebruikt om de Neo Hypotheek geheel of gedeeltelijk af te lossen? Dan zien wij dit 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.NeoHypotheeken.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
- Inkomen uit loondienst nemen we mee voor maximaal 45 uur per week.
- Kasbetalingen accepteert Neo Hypotheken niet.
- Inkomen uit tijdelijke uitkeringen zoals een WW of lijfrente nemen we niet mee.
- Inkomen in buitenlandse valuta nemen we niet mee in de berekening van het toetsinkomen
- Een financiering op basis van een Perspectiefverklaring is niet mogelijk.
- Kredieten zijn afgelost en opgeheven als dit vereist is in het renteaanbod.
- 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.
- Het minimale leningdeel is €5.000,- bij onderhandse verhoging of 2e hypotheek en de minimale eerste hypotheek € 75.000
- Wij verstrekken geen leningen voor woonboten, woonwagens, winkelpanden, recreatiewoningen of woonboerderijen met een agrarische bestemming.
- Onderpanden op particulier erfpacht zijn uitgesloten
- 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 starterslening of senioren propositie is niet mogelijk
- Het herfinancieren van een lening naar een lening met NHG onder de norm Verbeteren individuele klantsituatie is niet mogelijk
- Het passeren van de hypotheek is alleen mogelijk bij een notaris die bij E-notaris aangesloten is