

Acceptatiegids 2021 (versie 1.0)

NIBC Direct (Extra) hypotheek, NIBC Direct Investeringshypotheek

INHOUD

1.	INLEIDING	6
2.	AANVRAAGPROCES	6
2.1	Vereisten voor het uitbrengen van een renteaanbod	6
2.2	Wijziging renteaanbod	8
2.3	Geldigheidsduur renteaanbod	8
2.4	Definitieve offerte	9
3.	DE LENING	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Productkenmerken	10
3.2.1	Algemeen	10
3.2.2	Aflossingsvormen	11
3.2.3	Marktwaaarde	11
3.2.4	Aankoop bestaande bouw	11
3.2.5	Energiebesparende voorzieningen.....	12
3.2.6	Restschuld.....	14
3.2.7	Senioren.....	14
3.2.8	Oversluiten.....	15
3.2.9	Oversluiten en NHG	16
3.2.10	Maatwerk: afwijkende toets norm bij oversluiten	17
3.2.11	Oude woning nog niet verkocht	18
3.3	Overige bepalingen.....	19
3.3.1	Inpandgeving overlijdensrisicoverzekering (ORV)	19
3.3.2	Aantonen eigen middelen.....	19
4.	DEBITEUR	20
4.1	Nationaliteit aanvragers	20
4.2	Aanvragers met een afwijkende nationaliteit, inkomen wel nodig.....	20
4.3	Aanvragers met een afwijkende nationaliteit, inkomen niet nodig.....	22
4.4	Mede-eigenaren.....	23
4.5	Echtscheidingen.....	24
4.6	Faillissement.....	24
5.	INKOMEN	25
5.1	Inkomen uit dienstverband.....	25

5.1.1	Loonbeslag of Looncessie.....	26
5.1.2	Werkgeversverklaring	26
5.1.2.1	Inkomensbepaling loondienst.....	27
5.1.3	Salarisstrook	27
5.1.4	Bankafschrift of UWV-uitdraai.....	28
5.1.5	Bestanddelen vaste bruto jaarinkomen.....	28
5.1.6	Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie.....	29
5.1.7	Arbeidsmarktscan voor flexibele of tijdelijke arbeidsrelatie	30
5.1.8	Flexibele arbeidsrelatie met perspectiefverklaring	30
5.1.9	Bijzondere arbeidsrelatie	31
5.1.10	Inkomen uit toekomstig dienstverband en na loonsverhoging.....	31
5.1.11	Belastingplichtig in het buitenland.....	32
5.1.12	Naderend pensioen	32
5.1.13	Twee aanvragers met een tijdelijk inkomenstekort bij (naderende) AOW- ingangsdatum.....	33
5.2	Inkomen uit eigen onderneming	34
5.2.1	Inkomen van IB-ondernemers en DGA's.....	34
5.2.2	Voorleggen van een IKV bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct	35
5.2.3	Een KvK-inschrijving naast een loondienstverband	36
5.2.4	Eigen middelen en onderneming	37
5.2.5	Resultaat uit overige werkzaamheden.....	38
5.3	Overige inkomensbestandsdelen.....	38
5.3.1	Pensioen, AOW of Vut-uitkering (volledig).....	38
5.3.2	Lijfrente	39
5.3.3	Alimentatie.....	39
5.3.4	Sociale uitkeringen.....	40
5.3.5	Beëindiging inkomen	40
5.3.6	Inkomen uit PGB.....	40
5.4	Toetsingsnormen	40
5.4.1	Woonquote	40
5.4.2	Verruiming van de woonquote.....	40
5.4.3	Toetsrente	41
5.4.4	Bijleenregeling.....	41
5.4.5	Consumptief deel.....	41
5.4.6	Erfpachtcanon.....	42
5.4.7	Recht van erfpacht/opstal	42

5.5	Stichting Bureau Krediet Registratie ("BKR")	44
5.5.1	Inleiding	44
5.5.2	Financiële lasten	46
5.5.3	Openstaande kredieten/aflossen openstaande kredieten	48
5.5.4	Eigen middelen in combinatie met een krediet.....	48
6.	ONDERPAND	49
6.1	Onderpand eisen.....	49
6.1.1	Vestiging hypotheekrecht	49
6.1.2	Vereniging van Eigenaren (VvE).....	49
6.1.3	Nieuwbouw	50
6.1.4	Acceptabele onderpanden.....	52
6.1.5	Niet-acceptabele onderpanden.....	52
6.1.6	Beperkt acceptabele onderpanden	53
6.2	Taxatie.....	54
6.2.1	Algemeen	54
6.2.2	Voorwaarden taxatierapport	55
6.2.3	Bijzondere bepalingen – bouwkundig rapport	55
6.2.4	Inhoud taxatierapport	56
6.2.5	Taxatie bij verhogingen	56
7.	BANKGARANTIE	56
7.1	Inleiding	56
7.2	Procedure	56
7.3	Voorwaarden	57
8.	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	57
8.1	Algemeen	57
8.2	Voorwaarden wanneer de oude woning onvoorwaardelijk verkocht is	57
8.3	Voorwaarden wanneer de oude woning niet onvoorwaardelijk verkocht is	58
9.	HYPOTHEEK MET EEN BOUWDEPOT	59
9.1	Inleiding bouwdepot	59
9.2	Meerwerkspecificatie/verbouwingsplan.....	59
9.3	Bouwdepot nieuwbouw	60
9.4	Bouwdepot bestaande bouw.....	60
9.5	Vrijwillig bouwdepot.....	61
9.6	Minimum bedrag tijdens looptijd bouwdepot.....	61
9.7	Rentevergoeding tijdens de bouwperiode	61

9.8	Einde looptijd van het bouwdepot.....	61
10	NIBC DIRECT INVESTERINGSHYPOTHEEK	61
10.1	Algemeen	61
10.2	Onderpand.....	62
10.2.1	Nieuwbouw of verbouwing	62
10.2.2	Acceptabele onderpanden.....	62
10.2.3	Niet-acceptabele onderpanden.....	62
10.3	Lening	63
10.3.1	LTV.....	63
10.3.2	Aflossing.....	63
10.3.3	Maximale lening	63
10.4	Inkomen	63
10.4.1	Inkomen uit verhuur uit het te financieren pand	63
10.4.2	Inkomen uit verhuur uit overige in bezit zijnde panden.....	64
10.4.3	Niet-acceptabel inkomen	65
10.5	Woonquotes	65
10.6	Financiële lasten eigen woning.....	65
10.6.1	Koopwoning.....	65
10.6.2	Huurwoning.....	66
10.7	Taxatierapport	66
10.8	Aangepaste stukkenlijst	66
11.	BEHEER PROCESSEN	66
11.1	Omzetten rente.....	66
11.2	Ontvangst wijzigingsverzoek (getekende omzettingsofferte)	67
11.3	Ontvangst volmacht tot omzetting (bij renteherziening)	67
11.4	Verwijderen van de topopslag	67
11.5	Gedeeltelijk royement.....	68
11.6	Ontslag uit het hoofdelijke schuldenaarschap	68
11.7	Toestemming tot verhuur bij tijdelijke tewerkstelling in het buitenland	70
11.8	Aanvullende lening/wederopname.....	70
11.9	Wijziging polis.....	70
11.10	Ontpanding verzekering.....	70
11.11	Wijziging hypotheekvorm	71
12.	VEREISTEN VOOR FINAAL AKKOORD	71
12.1	Algemeen	71

12.2	Inkomen loondienst.....	71
12.3	Onderpand.....	72
12.4	Echtscheiding.....	74
12.5	Schenking.....	74
12.6	Inbreng eigen middelen.....	74
12.7	Bankgarantie	75
12.8	Overbruggingskrediet en overbruggingssituaties (twee woningen in eigendom)	75
13	AFWIJKINGEN TEN OPZICHTE VAN DE NORMEN NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE	76
14	ZO BEREIKT U ONS.....	80

1. Inleiding

Direct Duidelijk

Wij zijn NIBC Direct. Een levendige bank in een wereld vol mogelijkheden. Met fris optimisme en beide benen op de grond bereiken wij onze doelen. Consumenten kiezen sinds 2013 voor een hypotheek bij NIBC Direct. Hypotheken met heldere afspraken. Direct duidelijk dus.

In deze hypotheek acceptatiegids leest u alle acceptatievoorwaarden voor de NIBC Direct Hypotheek, de NIBC Extra Hypotheek en tot slot de NIBC Direct Investeringshypotheek. Voor de NIBC Direct Investeringshypotheek gelden afwijkende en aanvullende criteria. Die leest u in hoofdstuk 10.

We maken het voor u als adviseur graag direct duidelijk. Zo helpt u uw klanten snel en zorgeloos. Iets toch niet helemaal duidelijk? Mail dan naar hypotheken@nibc.com, bel 070 342 5000 of kijk op www.intermediair.nibcdirect.nl. We helpen u graag direct verder.

2. Aanvraagproces

2.1. Vereisten voor het uitbrengen van een renteaanbod

Voor het uitbrengen van het renteaanbod voor een lening van een NIBC Direct Hypotheek hebben wij een volledig ingevulde HDN-aanvraag nodig.

Van alle aanvragers moeten de volgende gegevens vastgelegd worden in het systeem:

- Geboortenaam (achternaam), bijvoorbeeld *Boer*.
- Voorvoegsel (los vermelden), bijvoorbeeld *de*.
- Alle voorletters
 - Heeft de aanvrager een dubbele voornaam met koppelteken (bijvoorbeeld Jan-Peter), vul dan alleen *J* in als eerste letter.
 - Heeft iemand Th als eerste letter? Vul dan alleen *T* in.
- Geboortedatum (ddmmjjjj, bijvoorbeeld *05071975*)

Let op!

Deze gegevens moeten gelijk zijn aan de gegevens op het identiteitsbewijs.

Goed te weten

Vanwege de AVG-wet mag NIBC Direct het BSN pas ontvangen bij een getekende definitieve offerte. Daarop moet het BSN worden ingevuld. Het is belangrijk dat de aanvrager het BSN leesbaar maakt op kopieën van documenten waarop het BSN staat. Het BSN staat op het ID-bewijs, de salarisstroom, de IB-aangifte en het DUO-overzicht.

Lees hierover meer op: <https://autoriteitpersoonsgegevens.nl/>.

- Als de gegevens van een HDN-aanvraag in het systeem staan, geeft het systeem een voorlopig akkoord op basis van de toetsing aan de voorwaarden.
- Wij toetsen alle aanvragen in de aanvraag- en acceptatiefase in het BKR- en SFH-systeem. Dat doen we bij de opvoer van de aanvraag en bij het definitieve akkoord.
- Wordt de aanvraag afgewezen? Dan kan een overrule worden aangevraagd als u van mening bent dat de verstrekking van een lening toch verantwoord is. Een overrule aanvragen kan ook als dit volgens de acceptatienormen vereist is. Een overrule aanvragen kan via de Hypotheekdesk van NIBC Direct.
- Bij een individuele aanvraag van een overrule gaan we ervan uit dat de verstrekte gegevens correct en volledig zijn. Wij kunnen aanvullende informatie vragen en wij behandelen iedere overrule-aanvraag individueel. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan een eerder afgegeven overrule en we kunnen aan een overrule aanvullende voorwaarden stellen.
- Is de aanvraag (voorlopig) akkoord? Dan kan een renteaanbod worden uitgebracht. Het is niet toegestaan om uit naam van NIBC Direct een renteaanbod uit te brengen als de aanvraag nog niet door NIBC Direct is getoetst en nog niet (voorlopig) akkoord is bevonden.
- Aanvragen voor verhoging van een lening behandelen wij hetzelfde als die voor een nieuwe lening. Specifiek geldt voor verhogingen op NHG-leningen waarbij de verhoging een niet-NHG-lening is, dat wij deze minimaal zes maanden na de passeerdatum van de NIBC Direct (Extra) Hypotheek in behandeling nemen.
- Volgens aanbeveling van de AFM hanteren wij een bandbreedte voor de advieskosten. De bovenkant van de bandbreedte die NIBC Direct hanteert, bedraagt 5000 euro als totale beloning. Blijkt uit het dossier (financieringsopzet) dat de totale beloning meer dan 5000 euro is? Dan is het noodzakelijk dat daarover een duidelijke motivatie in het dossier opgenomen is. Lees meer op:

<https://www.afm.nl/nl-nl/professionals/onderwerpen/leidraden-bu>.

- Een hypotheek die afgesloten is bij NIBC Direct moet voor de gehele looptijd van de lening voldoen aan de fiscale eisen als de toetsing plaatsvindt op basis van de box 1-financieringstabellen (rente fiscaal aftrekbaar). De financieel adviseur is daarvoor verantwoordelijk. Wordt niet voldaan aan de fiscale eisen, dan toetst NIBC Direct op basis van de box 3-financieringstabellen (rente niet fiscaal aftrekbaar). Dit doet NIBC Direct voor de gehele looptijd van de hypotheek of voor een deel met een looptijd langer dan de maximale fiscale aftrekbare termijn. De uiteindelijke berekening hangt af van of er al een hypotheeklening bestond op 31-12-2012 en houdt rekening met de maximaal fiscaal aftrekbare termijn van 30 jaar (ingevoerd vanaf 01-01-2001).

Let op!

Een aanvraag op basis van Execution Only is niet mogelijk bij NIBC Direct.

2.2. Wijziging renteaanbod

Geef de wijziging door! Dan sturen wij een offerte met wijzigingen in deze aanvraag, tegen het rentepercentage dat in het eerder (geaccepteerde) renteaanbod staat. Dat geldt niet voor verhogingen van het leningbedrag. Het nieuwe dagrentepercentage geldt dan alleen voor de verhoging.

Er mag tot uiterlijk vijf werkdagen na datum renteaanbod (getekend of ongetekend) op verzoek van de adviseur een nieuw renteaanbod worden uitgebracht, tegen de rente van het nieuwe renteblad. Daarmee vervalt dan het uitgebrachte renteaanbod.

2.3. Geldigheidsduur renteaanbod

Binnen de termijn die in het renteaanbod staat moeten één of meerdere van de in het renteaanbod opgevraagde bescheiden bij NIBC Direct binnen zijn om de rente in het renteaanbod te garanderen. Het renteaanbod van de NIBC Direct Hypotheek is vanaf de datum van het renteaanbod vier maanden geldig en kan niet worden verlengd. Uiterlijk vier weken voor het verlopen van die termijn moeten alle nodige documenten bij ons binnen zijn.

Het renteaanbod van de NIBC Direct Extra Hypotheek is zes maanden geldig. U kunt deze na ontvangst van de getekende bindende offerte nog eens met zes maanden verlengen.

Goed om te weten voor de NIBC Direct Extra Hypotheek

- Alleen bij een gestegen rente op de akte datum (peildatum) is een bereidstellingsprovisie van toepassing. Dat is 0,25% per maand over de hoofdsom. De kosten berekenen wij per dag: $0,25\% \times \text{hypotheekbedrag} / 30 \times \text{het aantal dagen dat is verlengd}$.
- Wij rekenen 1% annuleringskosten over de hoofdsom als de offerte wordt geannuleerd na verlenging of als de offerte na verlenging niet passeert binnen de afgesproken geldigheidstermijn.
- De rente in het renteaanbod is ook de passeerrente.

Hieronder staat een beknopt overzicht van de verschillen tussen de NIBC Direct Hypotheek en de NIBC Direct Extra Hypotheek. Op de productkaarten staat uitgebreide informatie.

kenmerken	NIBC Direct hypotheek	NIBC Direct Extra hypotheek
geldigheid renteaanbod	4 maanden	6 maanden
verlenging mogelijk	nvt	6 maanden
verlengingskosten	nvt	0,25% per maand (op dagbasis) bij gestegen rente
annuleringskosten	nee	1% alleen na verlenging
rentevaste periodes	1 t/m 10, 12, 15, 20, 25 (NHG), 30 jaar	1 t/m 10, 12, 15, 20 jaar
passeerrente	gelijk aan de rente in het renteaanbod	gelijk aan de rente in het renteaanbod
ondernemers vanaf 1 jaar	ja	ja
restschuld en onderwater	nee	ja
afwijkende toetsnorm voor oversluiten	nee	ja
automatische renteaanpassing bij lagere risicoklasse door aflossing	ja	ja
vergoedingsvrij aflossen per jaar	15%	20%
vergoedingsvrij aflossen uit eigen middelen	15%	100%
meeneemregeling	6 maanden	9 maanden
omzettingskosten aflosvorm en ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	200 euro	nvt

2.4. Definitieve offerte

Na ontvangst en goedkeuring van alle in het renteaanbod genoemde stukken, ontvangt de aanvrager een definitieve offerte. Het bindend aanbod moet, binnen de in de offerte genoemde termijn, getekend terugkomen. Daarna worden de stukken naar de notaris gestuurd.

3. De Lening

3.1. Algemeen

Er zijn twee verschillende leningen: leningen met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) en leningen zonder NHG.

Bij leningen met NHG gelden de kredietnormen die de WEW elk jaar opnieuw vaststelt. Leningen met NHG moeten voldoen aan deze normen, maar ook aan de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TR). Een afwijkende acceptatiekwestie bij een lening met NHG? Leg die dan eerst voor bij NHG (WEW) én daarna (bij akkoord) bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

Het komt voor dat NIBC Direct bij acceptatie strenger is dan de voorwaarden van NHG. In hoofdstuk 13 staan de afwijkingen op de NHG-normen.

Niet-NHG-aanvragen onder de NHG-grens

Wordt een lening zonder NHG aangevraagd terwijl die wel binnen de NHG-normen past? En betreft die lening maximaal 80% van de gehanteerde marktwaarde? Dan hoeft die aanvraag niet voorgelegd te worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct. Bedraagt de gewenste lening meer dan 80% van de gehanteerde marktwaarde? Dan is het wel noodzakelijk dat de aanvraag met uitgebreide verklaring wordt voorgelegd bij de Hypotheekdesk alvorens een renteaanbod wordt uitgebracht.

Aanvragers zonder Nederlandse nationaliteit

Is de aanvrager een expat, kenniswerker of ander soort werknemer zonder Nederlandse nationaliteit? En woont en werkt hij/zij langer dan zes maanden maar korter dan 36 maanden in Nederland? Dan geldt dat als een lening binnen de NHG-normen past, de lening met NHG verstrekt moet worden. Afwijkingen hierop moeten altijd voorgelegd worden aan de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

Wij verstrekken geen hypotheekleningen aan aanvragers die minder dan zes maanden in Nederland wonen en werken.

3.2. Productkenmerken

3.2.1 Algemeen

- De minimale eerste lening is 70.000 euro.
- De maximale lening is 1.000.000 euro (exclusief overbruggingskrediet).
- De looptijd van de lening is maximaal dertig jaar.
- Verhogingen bedragen minimaal 15.000 euro.

Vanaf 1 januari 2021 worden ook bij aanvragen tussen de 750.000 euro en 1.000.000 euro inclusief een overbruggingskrediet voor een onverkochte woning **en** aanvragen boven de 1.000.000 euro inclusief een overbruggingskrediet voor een verkochte woning direct een renteaanbod uitgebracht zonder op voorhand de (complete) aanvraag voor te leggen bij de Hypotheekdesk. Hierop zijn 3 uitzonderingen.

1. Aanvragen waarbij afwijkingen voorkomen op ons standaard beleid m.b.t. het inkomen, bijvoorbeeld:
 - variabel inkomen > 20% (bonus/ overwerk);
 - flexibel inkomen (geen vast dienstverband/ intentieverklaring);
 - afwijkende ratio's bij een IKV van een ondernemer.
2. Aanvragen van Kort – Zelfstandigen (> 12 maanden/ < 36 maanden zelfstandig), deze aanvragen worden voorgelegd vanaf een hoofdsom van 500.000 euro.
3. Aanvragen waarbij op een bestaande woning wel overwaarde aanwezig is, maar er wordt geen overbruggingskrediet aangevraagd (verkapte box 3 opname).

Het proces voor aanvragen inclusief een overbruggingskrediet voor een onverkochte woning boven de 1.000.000 euro en aanvragen inclusief overbruggingskrediet voor een verkochte woning boven de 1.350.000 euro blijft ongewijzigd. De aanvragen worden conform ons huidig beleid voorgelegd bij de Hypotheekdesk.

Let op!

De maximale hoofdsom zonder overbruggingskrediet is 1.000.000 euro.

3.2.2 Aflossingsvormen

NIBC Direct hanteert de volgende aflossingsvormen:

- Annuïteiten
- Lineair
- Aflossingsvrij

3.2.3 Marktwaaarde

De marktwaaarde van de woning wordt vastgesteld met een taxatierapport dat gevalideerd is door het NWWI. Taxatierapporten die door andere validatie-instituten gevalideerd zijn, accepteren wij niet. Een taxatierapport is verplicht (ongeacht het percentage LTV) als wij die in het renteaanbod opvragen.

3.2.4 Aankoop bestaande bouw

De maximale verstrekking bij de aankoop van een bestaande woning bedraagt 100% van de marktwaaarde (na verbouwing).

Aflossingsvrij leningdeel? Dan mag dit deel niet groter zijn dan 50% van de marktwaarde.

Om aan te tonen dat een klant een box 1-aflossingsvrij leningdeel heeft (voor 31-12-2012) hebben wij de meest recente IB-aangifte nodig waaruit dit blijkt.

Heeft uw klant direct voor de hypotheekaanvraag geen woning in bezit, maar vraagt hij wel een aflossingsvrij leningdeel aan? Dan hebben wij documenten nodig in het dossier waaruit blijkt dat uw klant voor 31-12-2012 een bestaand aflossingsvrij leningdeel had. Documenten die dit bewijs leveren zijn bijvoorbeeld:

- een (meest) recente IB-aangifte waaruit het aflossingsvrij leningdeel box 1 blijkt; of
- de IB-aangifte 2012 waaruit het aflossingsvrij leningdeel box 1 blijkt; of
- een aflosnota bij verkoop waaruit het aflossingsvrij leningdeel box 1 blijkt.

Als de aanvrager een box 1-lening niet kan aantonen, dan gelden voor het aflossingsvrije leningdeel de box 3-financieringstabellen (rente niet fiscaal aftrekbaar). De aanvraag is dan alleen mogelijk zonder NHG.

Bij de aankoop van een woning gelden enkele mogelijke afwijkingen of aanvullende bepalingen op de maximale verstrekking. Dit zijn:

- Energiebesparende voorzieningen (zie hoofdstuk 3.2.5).
- Eigen woning nog niet verkocht (zie hoofdstuk 3.2.10).

3.2.5 Energiebesparende voorzieningen

Voor energiebesparende voorzieningen (EBV) volgen wij de NHG-normen. Dit geldt voor NHG- en niet-NHG-aanvragen.

Handige links:

- *Voorbeelden vindt u op <https://www.nhg.nl/V-N/Veelgestelde-vragen/Berekeningen-EBV>*
- *De kostengrenstool voor het berekenen van de marktwaarde vindt u op: <https://www.nhg.nl/Professional/Tools-en-applicaties>.*

Dit artikel is alleen van toepassing als het toetsinkomen minimaal 33.000 euro is.

Voor definitie energiebesparende voorzieningen verwijzen wij naar letter F van de NHG Voorwaarden & Normen 2021.

Is sprake van energiebesparende voorzieningen, dan bedraagt de verstrekking op basis van het onderpand maximaal 106% van de marktwaaarde. Dat is exclusief de waardeverhoging door de verbeteringen door de EBV. Wordt bij bestaande bouw alleen EBV toegepast dan mogen de kosten van EBV opgeteld worden bij de marktwaaarde voor de uitvoering van de EBV met een maximum van 106% van de marktwaaarde.

Andere verbouwingswerkzaamheden naast de EBV? Dan moet in het taxatierapport duidelijk staan hoeveel de marktwaaarde na verbouw bedraagt, zonder rekening te houden met de EBV. De kosten van de energiebesparende voorzieningen mogen hierbij opgeteld worden voor de bepaling voor de maximale LTV.

De in de lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk begrepen daadwerkelijk gemaakte kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen, mogen tot een bedrag van maximaal 9.000 euro (met een maximum van 106% van de marktwaaarde) buiten beschouwing worden gelaten voor de berekening van de financieringslast. Dit bedrag mag ook buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast zonder dat sprake is van het treffen van aanvullende energiebesparende voorzieningen, als het om een aankoop gaat:

- Waarvoor er een geldig energielabel van minimaal A++ is, welke energielabel is afgegeven voor 1 januari 2015; of
- Waarvoor er een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt van maximaal 0,6 is afgegeven voor 1 januari 2021; of
- Waarvoor er een geldig energielabel van minimaal A+++ is, welke energielabel is afgegeven na 1 januari 2021.

Energie neutrale woning. Als u een hypothecaire lening verstrekt voor de financiering van een woning met een energie-index of een energiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar, dan kunt u een bedrag van 15.000 euro buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast.

Nul-op-de-Meter-woning. Als de hoofdaannemer (bouwer) een energieprestatiegarantie heeft afgegeven voor ten minste tien jaar, dan mag u een bedrag tot 25.000 euro buiten beschouwing laten in de berekening van de financieringslast.

De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen moeten blijken uit:

- het taxatierapport; en
- een door de aanvrager te overleggen specificatie.

Als een consument 'uitsluitend energiebesparende voorzieningen' wil aanbrengen in zijn/haar woning en daarvoor een NHG-lening sluit, gebaseerd op de waarde van de woning

voor verbouwing, dan staat NHG toe de waarde voor verbouwing (marktwaaarde) te gebruiken bij het bepalen van de maximale LTV. Het is dan niet nodig een taxatierapport met een waarde voor en na verbouwing aan te leveren. De marktwaaarde voor verbouwing is voldoende.

Energiebespaarbudget. Als op de datum van het bindend aanbod nog geen zekerheid bestaat over welke energiebesparende voorzieningen worden getroffen, kan bij NIBC Direct een energiebespaarbudget worden aangevraagd zonder dat de verbetering is opgenomen in het taxatierapport. De maximale verstrekking met een energiebespaarbudget is 106% van de marktwaaarde voor uitvoering van de energiebesparende voorzieningen. Van dit budget mag maximaal 9.000 euro buiten de berekening van de financieringslast worden gehouden als het toetsinkomen 33.000 euro of hoger is. Het gehele budget moet aan energiebesparende voorzieningen worden besteed.

3.2.6 Restschuld

Wordt een restschuld meegefinancierd? Dan is een maximale verstrekking mogelijk tot 100% van de marktwaaarde.

Wat te doen met een eventueel gekoppelde polis?

Oude lening	Nieuwe lening	Wat te doen met de polis?
NHG	Niet-NHG	Polis verrekenen toegestaan maar niet verplicht
Niet-NHG	Niet-NHG	Polis verrekenen toegestaan maar niet verplicht
NHG	NHG	Polis verrekenen verplicht volgens NHG

3.2.7 Senioren

Met dit artikel volgen wij in grote lijnen de seniorenpropositie van NHG, voor NHG- en niet-NHG-aanvragen. Er zijn echter een aantal afwijkingen (zie onderstaande opmerkingen). De overige voorwaarden zijn gelijk aan de NHG-normen.

De seniorenpropositie in dit artikel is uitsluitend toegestaan bij aankoop van een woning. Voor het oversluiten van een bestaande hypotheek naar NIBC Direct verwijzen wij u graag naar artikel 3.2.8 (Oversluiten) en 3.2.9 (Maatwerk; afwijkende toets bij oversluiten) van deze acceptatiegids.

Wat is een senior? Een senior is een aanvrager die op de datum van het bindend aanbod de AOW-leeftijd heeft bereikt of de AOW-leeftijd nog niet heeft bereikt maar deze wel binnen tien jaar bereikt. Twee aanvragers? Dan bepaalt de leeftijd van de oudste aanvrager of dit artikel van toepassing is.

Onze voorwaarden

- De senior heeft op de datum van het bindend aanbod al een woning in eigendom en verhuist naar een andere woning die als hoofdverblijf dient. De aanvrager gaat dus niet oversluiten maar verkoopt de oude woning en koopt een andere woning.
- De financieringslast tot de AOW-leeftijd stellen wij vast volgens de reguliere toetsnormen zoals omschreven in artikel 5.4 (annuïtaire toets) van deze acceptatiegids.
- Vanaf de AOW-leeftijd mag de financieringslast die van toepassing is op het moment van het bereiken van de AOW-leeftijd, worden vastgesteld op basis van de werkelijke lasten in plaats van de annuïtaire last.
- Als de senior de AOW-leeftijd nog niet heeft, dan hanteren wij het al opgebouwde pensioen als pensioeninkomen vanaf AOW-leeftijd. Het opgebouwde pensioen trekken wij niet door naar de AOW-leeftijd en eventuele toekomstige pensioenpremies/lijfrentepremies nemen wij niet mee bij de berekening van het toekomstig inkomen.
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening is gelijk of lager dan de huidige werkelijke maandlast.
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening is gelijk of lager dan de toegestane financieringslast.
- De rentevastperiode is minimaal 20 jaar.

Opmerkingen

Een kortere rentevastperiode met een minimum van tien jaar staan wij alleen toe als de leeftijd van de jongste aanvrager aan het einde van de rentevastperiode minimaal 85 jaar is of het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost.

De maximale verstrekking is voor NHG- en niet-NHG-aanvragen 80% van de marktwaarde.

3.2.8 Oversluiten

Bij oversluiten is de maximale verstrekking 100% van de marktwaarde (na verbouw), gelijk aan de NHG-normen.

Bij energiebesparende voorzieningen is de maximale verstrekking op het onderpand 100% van de marktwaarde (na verbouw, exclusief EBV-verbeteringen) vermeerderd met de daadwerkelijke gemaakte kosten voor de energiebesparende voorzieningen.

Voor een aflossingsvrij leningdeel geldt dat dit deel niet groter mag zijn dan:

- 50% van de marktwaarde in de variant NIBC Direct Hypotheek;
- 65% van de marktwaarde in de variant NIBC Direct Extra Hypotheek echter nooit meer dan het huidige zuivere aflossingsvrije deel in de lopende hypotheek.

Om aan te tonen dat een klant een box 1-aflossingsvrijleningdeel heeft (voor 31-12-2012), hebben wij de meest recente IB-aangifte nodig waaruit dit blijkt. Kan de aanvrager een box 1- lening niet aantonen, dan gelden voor het leningdeel de box 3-financieringstabellen (de rente is niet fiscaal aftrekbaar).

Let op!

Wij accepteren geen aanvragen voor het oversluiten van een deelhypotheek met een nieuw leningdeel van (uitsluitend) de vergoedingsvrije aflosruimte van 15% (NIBC Direct Hypotheek) of 20% (NIBC Direct Extra Hypotheek) om zo gebruik te maken van de lagere marktrente zonder hiervoor een vergoeding te betalen.

3.2.9 Oversluiten en NHG

NHG heeft Norm 3 van de Voorwaarden & Normen volledig herschreven voornamelijk ter verduidelijking van de mogelijkheden om over te sluiten (reeds eigenaar-bewoner). Tevens geldt dat dat er tegelijkertijd meerdere financieringsdoelen gerealiseerd kunnen worden in één aanvraag. Hieronder leest u een samenvatting. De complete tekst van Norm 3 en een uitgebreide toelichting vindt u op de site van NHG, Norm 3.1 t/m 3.3 (<https://www.nhg.nl>).

Let op!

Een aanvraag zonder inkomenstoets (LTI) en/of onderpandtoets (LTV) is niet mogelijk.

- *Oversluiten van NHG naar NHG, alleen met extra kosten oversluiten*
In 2021 geldt dat er ook mag worden uitgegaan van een lagere lening, als op het moment van oversluiten een KEW, SEW of BEW wordt beëindigd en de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op de lening. In 2020 was dit nog niet het geval, de waarde van een opbouwproduct kon alleen in mindering worden gebracht op de leensom bij een andere 'oversluit' situatie (bijvoorbeeld woningverbetering/ uitkoop van een partner).
- *Oversluiten van NHG naar NHG, met verhoging van de lening*
In 2021 wordt in dit artikel direct aangegeven welke voorwaarden gelden voor het oversluiten van de een NHG-lening inclusief een verhoging (bijvoorbeeld: uitkopen van een partner).
- *Geen onderscheid bij oversluiten van de lening bij zelfde- of andere geldverstrekker.*
Vanaf 2021 is er geen onderscheid meer als een klant met NHG zijn/ haar hypotheek wil oversluiten bij de huidige – of andere geldverstrekker. In 2020 kon bijvoorbeeld boeterente wel meegefinancierd worden bij het oversluiten van de lening naar een andere geldverstrekker (en niet bij de huidige geldverstrekker).
- *Lening zonder NHG oversluiten naar lening met NHG*
Vanaf 2021 kan een lening zonder NHG overgesloten worden naar een NHG-lening vanwege het "verbeteren van de individuele klantsituatie". Om een hypotheek zonder NHG over te sluiten naar NHG dient de nieuwe lening gebruikt te worden voor:

- Kwaliteitsverbetering en/ of energiebesparende voorzieningen met een minimum van 250 euro.
- Relatiebeëindiging of erfopvolging
- Afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond
- Het verbeteren van de individuele klantsituatie
 - a) Het substantieel omzetten van een aflossingsvrij leningdeel naar een annuïtair of lineair aflossingsschema.
 - b) Oversluiten is naar het oordeel van de geldverstrekker nodig, gezien de specifieke klantsituatie in relatie tot woningbehoud en het vangnet dat NHG biedt.

In artikel 3.2.6. van deze acceptatiegids staat meer informatie over het wel of niet verrekenen van een aanwezige verpande (spaar-/beleggings-) polis. Is de opgebouwde waarde hiervan uiterlijk bij het passeren van de nieuwe lening afgelost op de hoofdsom, dan mag u uitgaan van de lagere hoofdsom.

3.2.10 Maatwerk: afwijkende toets norm bij oversluiten

Een 'maatwerk' hypotheek is uitsluitend mogelijk binnen een NIBC Direct Extra Hypotheek.

In individuele gevallen wijken wij af van de maximale leencapaciteit. Dit geldt voor (nieuwe) klanten die hun hypotheek willen oversluiten naar lagere maandlasten maar door aangepaste leennormen niet meer voor het hypotheekbedrag in aanmerking komen.

Voorwaarden Maatwerk Hypotheek

- Voor nieuwe en bestaande klanten uitsluitend bij oversluiten (geen aankoop).
- Ondernemers vanaf drie jaar zelfstandig (geen kort zelfstandigen).
- Geen negatieve BKR-coderingen.
- De nieuwe hypotheek is niet hoger dan het bedrag van de huidige hypotheek vermeerderd met kosten voor het oversluiten van de hypotheek, zoals advies- en bemiddelingskosten, taxatiekosten, vergoedingsrente, afsluitkosten en notariskosten.
- Een krediet welke aantoonbaar als box 1 (eigen woning) behandeld is kan als onderdeel van de huidige hypotheek gerekend worden.
- LTV is maximaal 100%.
- NHG is niet mogelijk.
- Hypotheekdeel aflossingsvrij is mogelijk als de overgangssituatie van toepassing is tot maximaal
 - 50% van de marktwaarde of
 - 65% van de marktwaarde echter nooit meer dan het huidige zuivere aflossingsvrije deel in de lopende hypotheek.
- Keuze uit alle rentevastperiodes van de NIBC Direct Extra Hypotheek.

Let op!

- *De toegestane maandlast volgens de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet kan met maximaal 20% worden verhoogd.*
- *De berekende nieuwe (werkelijke) maandlasten moeten minimaal 10% lager zijn dan de huidige (werkelijke) maandlasten.*
- *De werkelijke bruto maandlast bestaat uit de rente + aflossing en/of premie aflosverzekering (risicoverzekering blijft buiten beschouwing).*

Documenten

Om de aanvraag te beoordelen, hebben wij alle volgende aanvullende documenten nodig:

- Verklaring van goed betaaldegedrag, uitgegeven door de huidige geldverstrekker.
- Hypotheeklastenoverzicht van de huidige hypotheek.
- Uitdraai loongegevens www.mijnuwv.nl.
- Ingevuld en ondertekend motivatieformulier (zie www.intermediair.nibcdirect.nl/downloads).

Let op!

Een maatwerk aanvraag legt u altijd voor bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct. De genoemde documenten stuurt u mee.

3.2.11 Oude woning nog niet verkocht

Is de oude woning nog niet verkocht, dan moet de aanvrager aantonen dat hij/zij voldoende eigen middelen en/of inkomen heeft:

- om 12 maanden de dubbele lasten te kunnen dragen door inbreng eigen middelen of benutten van de lastenruimte.
- is de netto hypotheekschuld (*) hoger dan 90% van de getaxeerde waarde van de woning, dan moet het verschil (naast de eigen middelen om de dubbele lasten te kunnen dragen) door inbreng eigen middelen voldaan kunnen worden.

* De hoofdsom van de bestaande hypotheek verminderen met:

- de recente waarde van de verpande garantiepolis(sen) en/of
- 75% van de recente waarde van de verpande beleggingspolis(sen).

U levert alle volgende documenten en gegevens aan:

- Woonlastenoverzicht eigen woning waaruit de rente en aflossing/premie blijkt.
- Restschuld opgave huidige hypotheek (meest recente verstrekte jaaropgave).
- Recent afschrift (maximaal drie maanden oud) met de eigen middelen voor de opvang van de bruto dubbele lasten.
- De waarde van het overbruggingspand. Dat kan met een meest recente, door de gemeente afgegeven WOZ-beschikking, een taxatierapport of een waardebepaling met een maximale verkooptermijn van zes maanden.

Let op!

Is (een van) de aanvrager(s) een zelfstandig ondernemer met minder dan drie jaar inkomen uit zelfstandigheid, dan moet de bestaande woning altijd onvoorwaardelijk verkocht zijn.

3.3. Overige bepalingen

3.3.1 Inpandgeving overlijdensrisicoverzekering (ORV)

Bij leningen met NHG en zonder NHG

NIBC Direct volgt, voor NHG en niet-NHG aanvragen op dit onderdeel volledig het NHG-beleid. De ORV-verplichting en de ORV-verpanding gelden hier niet. Een vrijwillige verpanding van een ORV is ook niet (meer) mogelijk.

Het niet verplicht stellen van een ORV en/of de verpanding van de ORV door NIBC Direct betekent niet dat er geen ORV nodig is. Een overlijdensscenario is onderdeel van een compleet hypotheekadviesrapport dat de financieel adviseur samenstelt op basis van de (financiële) situatie van de aanvrager.

Let op!

- *Voor bestaande NHG en niet-NHG-hypotheeken gesloten voor 03-12-2019 blijft de ORV-verplichting en -verpanding bestaan bij een LTV groter dan 80%.*
- *Voor bestaande niet-NHG-hypotheeken gesloten tussen 03-12-2019 en 03-12-2020 blijft de ORV-verplichting bestaan bij een LTV groter dan 80% (verpanding was al vervallen).*

3.3.2 Aantonen eigen middelen

Bij NHG-aanvragen

Als volgens artikel 5.1.5 van de NHG Voorwaarden & Normen de lening lager is dan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (zie NHG-Norm 2) of lager is dan de kosten waarop de lening betrekking heeft (zie NHG-Norm 3), moet de geldnemer aantonen dat het verschil voldaan kan worden uit eigen middelen. Dat kan bijvoorbeeld met een afschrift van een spaar- of beleggingsrekening. Kijk hiervoor ook bij artikel 12.6 van deze acceptatiegids.

Bij niet-NHG-aanvragen

Bij een financiering van maximaal 100% marktwaaarde, of bij een overbrugging waarbij de aanvrager middelen moet aantonen voor dubbele woonlasten, hoeft u het totaal aan eigen middelen uitsluitend aan te tonen als het totaalbedrag aan benodigde eigen middelen 10.000 euro of meer is.

Toelichting

Alle benodigde eigen middelen telt u bij elkaar op. Dat zijn middelen die nodig zijn voor:

- aankoop van de nieuwe woning;
- aflossen van bestaande kredieten;
- meerwerk;
- dragen van dubbele lasten;

- verkoopverlies;
- restschuld;
- overige benodigde middelen om de financiering sluitend te krijgen.

Is het totaalbedrag 10.000 euro of meer dan moeten de eigen middelen aangetoond worden (zie artikel 12.6 van deze acceptatiegids). Is het totaalbedrag 9.999 euro of minder dan hoeft dat niet.

Let op!

Een overbruggingskrediet valt niet onder de benodigde eigen middelen.

4. Debiteur

4.1. Nationaliteit aanvragers

Een aanvrager moet een geldig identiteitsbewijs (paspoort of ID-bewijs) hebben waaruit zijn/haar nationaliteit blijkt. Een aanvrager van wie het inkomen nodig is voor het verkrijgen van een lening met of zonder NHG moet beschikken 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; of
- een andere nationaliteit dan hierboven genoemd en een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat de aanvrager:
 - een verblijfsvergunning in Nederland heeft voor onbepaalde tijd; of
 - een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen heeft; of
 - een document "Duurzaam verblijf in de Unie" heeft; of
 - een verblijfsvergunning in Nederland heeft voor een verblijfsdoel die niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit. Kijk hiervoor op <https://ind.nl/Paginas/Tijdelijke-en-niet-tijdelijke-verblijfsdoelen.aspx>

4.2. Aanvragers met een afwijkende nationaliteit, inkomen wel nodig

Voor expats, kenniswerkers en overige werknemers die geen Nederlandse nationaliteit hebben, geldt: wonen en werken zij langer dan zes maanden maar korter dan 36 maanden in Nederland en willen zij hier een woning kopen (eigen woning als hoofdverblijf)? Dan kunnen zij een hypotheek aanvragen bij NIBC Direct als zij voldoen aan alle onderstaande voorwaarden:

	Met NHG	Zonder NHG
Nationaliteit van <u>binnen</u> EU/EER	Minimaal zes maanden wonen en werken in NL Vaste dienstbetrekking	Minimaal zes maanden wonen en werken in NL Vaste dienstbetrekking 30%-regeling van toepassing
Nationaliteit van <u>buiten</u> EU/EER	Minimaal zes maanden wonen en werken in NL Vaste dienstbetrekking Verblijfsvergunning niet-tijdelijk doel	Minimaal zes maanden wonen en werken in NL Vaste dienstbetrekking Verblijfsvergunning niet-tijdelijk doel 30%-regeling van toepassing Maximaal LTV 95%

Voorwaarden en opmerkingen

Een aanvrager moet minimaal zes maanden in Nederland wonen én werken. Dit moet de aanvrager aantonen met (bijvoorbeeld) een salarisstroom en/of een werkgeversverklaring met een datum in dienst van minimaal zes maanden geleden en/of een verblijfsvergunning die minimaal zes maanden geleden is afgegeven. Woont en werkt de aanvrager nog geen zes maanden in Nederland, dan is een hypotheekaanvraag bij NIBC Direct niet mogelijk, tenzij artikel 4.3 van deze acceptatiegids van toepassing is.

- EER = Europese Economische Ruimte. Op de site van de Rijksoverheid staan de landen die onder de EER vallen:
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/europese-unie/vraag-en-antwoord/welke-landen-horen-bij-de-europese-economische-ruimte-eer>.
- Vanaf 1 januari 2021 worden aanvragers met een Britse nationaliteit (Verenigd Koninkrijk) behandeld als aanvragers met een nationaliteit van buiten de EU /EER. Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.
- Een werknemer van buiten de EER heeft een verblijfsvergunning nodig. Dit moet een verblijfsvergunning zijn voor een niet-tijdelijk doel. Uitgebreide informatie staat op de site van de IND: <https://ind.nl/Paginas/Tijdelijke-en-niet-tijdelijke-verblijfsdoelen.aspx>.
- De Europese wetgeving heeft meerdere sanctielanden aangewezen. Welke landen dat zijn, ziet u op: http://europa.eu/rapid/press-release_IP-19-781_en.htm. Heeft (een van) de aanvrager(s) de Nationaliteit uit een sanctieland en woont hij/zij korter dan 36 maanden in Nederland, dan is een aanvraag niet mogelijk. Als (een van) de aanvragers uit een sanctieland komt en langer dan 36 maanden in Nederland woont en werkt, is een aanvraag uitsluitend mogelijk na goedkeuring door de Hypotheekdesk van NIBC Direct.
- De aan te kopen woning moet bestemd zijn als hoofdverblijf.
- Een NIBC Direct Investeringshypotheek is pas mogelijk zodra iedere aanvrager minimaal drie jaar in Nederland woont en werkt.
- Is de aanvrager en/of de medeaanvrager zelfstandig ondernemer of DGA en is dit inkomen nodig voor het verkrijgen van de financiering, dan kan dat alleen als ze

'lang-zelfstandigen' zijn. (Zie artikel 5.2. van deze acceptatiegids; Inkomen uit eigen onderneming).

- De echtgeno(ot)t(e) van de aanvrager moet, ongeacht het huwelijksgoederenregime, de aanvraag hypotheekofferte ook ondertekenen en/of schriftelijke toestemming geven (in het Nederlands en/of Engels) voor de hypothecaire financiering.
- Eventuele benodigde eigen middelen voor de financiering moeten op een Nederlandse bankrekening, op naam van (een van) de aanvrager(s), bij een in Nederland gevestigde bank staan.
- Verhuren van de woning mag niet. Tijdelijk verhuren mag eventueel wel (zie artikel 11.7 van deze acceptatiegids) maar alleen nadat NIBC Direct (Wooncollect) hiervoor schriftelijke toestemming heeft gegeven.
- Past de lening binnen de geldende NHG-normen? Dan moet deze gesloten worden met NHG.
- Voor expats en kenniswerkers is de 30%-regeling uitsluitend mogelijk na goedkeuring door de Hypotheekdesk van NIBC Direct.
- Toelichting 30%-regeling
 - Een werkgever mag de extraterritoriale kosten van een expat/kenniswerker vergoeden door 30% van het brutoloon, inclusief vergoeding, belastingvrij te verstrekken.
 - Het netto-inkomen wordt hierdoor hoger omdat over 30% van het brutoloon (inclusief vergoeding) geen loonbelasting wordt ingehouden.
 - Bruteringsfactor is 1,4 en 30% vrijgesteld van belasting.
 - Rekensom (inkomen = $30\% \times 1,4 + 70\% \times 1$) = inkomen $\times 1,12$.

Let op!

Wil een expat gebruik maken van de 30%-regeling? Leg dat dan altijd voor aan de Hypotheekdesk van NIBC Direct. De Hypotheekdesk bepaalt het 'extra' bruto-inkomen uit deze regeling en de restantduur van de regeling. Het surplus aan hypotheekbedrag (uit de 30%-regeling) moet als een apart leningdeel geadministreerd worden en afgelost zijn op de einddatum van de regeling. Het toekennen en de einddatum van de 30%-regeling moeten blijken uit de belastingbeschikking.

4.3. Aanvragers met een afwijkende nationaliteit, inkomen niet nodig

Bij meerdere aanvragers kan de mede-aanvrager van wie het inkomen niet nodig is voor de toetsing, volstaan met een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker waaruit blijkt dat sprake is van een verblijfsvergunning in Nederland voor (on)bepaalde tijd als:

- de aanvrager volledig voldoet aan de normen van NIBC Direct en/of NHG; en
- het inkomen van de mede-aanvrager niet nodig is voor het verkrijgen van de lening met of zonder NHG.

4.4. Mede-eigenaren

Iedere aanvrager van wie het inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de lening moet naast eigenaar-bewoner van de woning ook hoofdelijk schuldenaar worden (zijn) van de lening. Iemand die (mede-)eigenaar van de woning wordt (is), moet ook (hoofdelijk) schuldenaar en bewoner worden (zijn).

Als iemand die geen eigenaar van de woning wordt (is), maar wel bewoner en geheel of gedeeltelijk schuldenaar wordt (is) voor de lening, wordt hier geen rekening mee gehouden bij de beoordeling. Zie hiervoor artikel 1.3.3 van de NHG Voorwaarden & Normen met uitzondering van Norm 1.13 (BKR) en 1.14 (Fraude).

Bij niet-NHG-leningen is het mogelijk dat iemand wel schuldenaar maar niet de eigenaar van de woning wordt. Een minimaal percentage eigendom is niet nodig. Wel moet de schuldenaar schriftelijk verklaren dat hij/zij (mede-)bewoner wordt van de woning.

Het borg staan van een derde (geen eigenaar-bewoner) voor de lening of voor een gedeelte daarvan, staan wij niet toe. Dit geldt voor zowel een NHG- als niet-NHG-lening.

Op uitdrukkelijk verzoek van beide aanvragers is het mogelijk om de geldlening alleen aan één van de beide echtgenoten/partners te verstrekken. Er moet voldaan worden aan onderstaande punten

- Het inkomen van de echtgenoot/partner die schuldenaar wordt is voldoende, en
- Deze echtgenoten/partners zijn niet in gemeenschap van goederen gehuwd maar onder huwelijkse voorwaarden, of er is sprake van een geregistreerd partnerschap onder partnerschapsvoorwaarden*, en
- Het onderpand staat alleen op naam van de aanvrager. In dat geval moet de andere echtgenoot/partner (niet de aanvrager):
 - schriftelijk toestemming verlenen; en
 - een ontruimingsverklaring tekenen.

*Wij vragen de huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden op om dit na te gaan.

Ongehuwde eigenaren (ongeacht de sekse of de verwantschap, dus ook broers en zussen, ouder en meerderjarig kind) die samenwonen en waarvan het partnerschap niet geregistreerd is, zijn allemaal hoofdelijk schuldenaar.

Medebewoners die niet-hoofdelijk schuldenaar zijn, moeten een ontruimingsverklaring ondertekenen. Deze verklaring moet bij finaal akkoord in het dossier aanwezig zijn of er moet voor een ontruimingsverklaring, bij finaal akkoord een notarisinstructie gemaakt zijn. In deze situatie is alleen een kopie geldig legitimatiebewijs van de medebewoner nodig voor in het acceptatiedossier.

Burgerlijke staat		Eigenaar woning	Schuldernaar	Aanvullende documenten	Ontruimingsverklaring
Huwelijk	Gemeenschap van goederen	Beide	Beide	Geen	Nee
	Huwelijkse voorwaarden	Beide	Beide	Geen	Nee
		Een partner	Kopende partner	Tekenen voor toestemming bij de notaris door partner die geen eigenaar/ schuldenaar wordt.	Ja
Geregistreerd partnerschap	Zonder partnervoorwaarden	Beide	Beide	Geen	Nee
	Met partnervoorwaarden	Beide	Beide	Geen	Nee
		Een partner	Kopende partner	Tekenen voor toestemming bij de notaris door partner die geen eigenaar/ schuldenaar wordt.	Ja
Samenwonend	Zonder samenlevingscontract	Beide	Beide	Geen	Nee
		Een partner	Kopende partner	Geen	Ja
	Met samenlevingscontract	Beide	Beide	Geen	Nee
		Een partner	Kopende partner	Geen	Ja

4.5. Echtscheidingen

Aanvragen van personen in een nog lopende echtscheidingsprocedure beoordelen wij pas nadat de scheiding gerealiseerd en ingeschreven is.

4.6. Faillissement

Een aanvrager die in staat van faillissement of in surseance van betaling verkeert, of voor wie onder de 'Wet schuldsanering natuurlijke personen' (WSNP) een actuele schuldsaneringsregeling is afgesproken, komt niet in aanmerking voor een financiering.

5. Inkomen

Voor het bepalen van het toetsinkomen beoordeelt NIBC Direct altijd of er sprake is van een bestendig inkomen. De aanvrager moet het inkomen ontvangen in euro's zodat wij de betaalbaarheid van de hypotheek kunnen bepalen.

5.1. Inkomen uit dienstverband

Wij rekenen met inkomen uit vast dienstverband. Hieronder verstaan wij dat de aanvrager voor onbepaalde tijd in vaste dienst is, er geen sprake meer is van een proeftijd en er geen voornemens bestaan het dienstverband te beëindigen.

Een tijdelijk dienstverband (met intentieverklaring) beoordelen wij gelijk aan een vast dienstverband als de werkgever de volgende schriftelijke verklaring afgeeft:

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

Bij de bepaling van het inkomen gaan wij uit van het maximaal inkomen dat hoort bij een 40-urige werkweek. Het meerdere boven 40 uur nemen wij niet mee als inkomen maar beschouwen we in bepaalde gevallen als overwerk (zie artikel 5.1.5 van deze acceptatiegids). Bij meerdere dienstverbanden staan wij een maximale werkweek toe van 48 uur van alle dienstverbanden samen.

Een aanvraag nemen wij niet in behandeling als de aanvrager meerdere dienstverbanden heeft met een totale werkweek van meer dan 54 uur. Deze aanvragen kunt u dan ook niet voorleggen bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

NIBC Direct neemt bij tweeverdieners beide inkomens volledig mee. Daarbij houden wij rekening met de wijze van berekening van de woonquote volgens NHG Voorwaarden & Normen.

Inkomen uit een dienstbetrekking in de (schoon-)familie of (ex-)partnerrelatiesfeer kan volledig meegenomen worden onder alle volgende voorwaarden:

- Op datum bindend aanbod moet het dienstverband minimaal zes maanden bestaan.
- De onderneming bestaat op datum bindend aanbod minimaal 36 maanden.
- Een recente UWV-uitdraai moet aangeleverd worden om het dienstverband en inkomen te verifiëren en eventuele (buitensporige) salarisverhogingen uit te sluiten.
- Toekomstige salarisverhogingen worden niet meegenomen.
- Afwijkingen moeten voorgelegd worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

Aanvragers kunnen ook gebruik maken van een Inkomensverklaring Loondienst. Hoe dat werkt, leest u in artikel 5.1.2.1 van deze acceptatiegids.

5.1.1 Loonbeslag of Looncessie

Wij verstrekken geen lening als er sprake is van loonbeslag of looncessie.

5.1.2 Werkgeversverklaring

De aanvrager moet het inkomen aantonen met een werkgeversverklaring. Voor de werkgeversverklaring gelden alle volgende voorwaarden:

- De verklaring moet volledig en zonder correcties zijn ingevuld en voorzien zijn van een (elektronische) handtekening van de werkgever.
- De werkgeversverklaring mag bij het uitbrengen van het bindend aanbod niet ouder zijn dan drie maanden.
- De onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering en 13^{de} maand kunnen alleen opgegeven worden als de uitkeringen een vast inkomensbestanddeel zijn (let hierbij goed op de correcte voetnoot op de werkgeversverklaring).

Voor NHG en niet-NHG aanvragen moet vanaf 1 januari 2021 het nieuwe NHG model werkgeversverklaring in het dossier aanwezig zijn. (www.nhg.nl/werkgeversverklaring).

Op deze nieuwe werkgeversverklaring zijn twee open vragen toegevoegd:

- Is er een reorganisatie of maatregel aangekondigd die het dienstverband of het inkomen mogelijk raken of zijn er voornemens het dienstverband binnenkort te beëindigen?
- Worden bij vernieuwing de arbeidsvoorwaarden gewijzigd, zo ja, licht toe hoe.

Tevens wordt ook een aanvullende vraag gesteld m.b.t. de voortzetting van het dienstverband: *Ja, voor bepaalde tijd voor een duur van minimaal maanden.*

Wanneer uit de werkgeversverklaring blijkt dat er geen duidelijkheid is over de bestendigheid van het inkomen en/ of er is sprake van een verlenging van het arbeidscontract voor een bepaalde duur (ongeacht het aantal maanden) dan moet het inkomen, indien mogelijk, als flexwerker (conform norm 6.3 NHG) beoordeeld worden.

Tevens kan, uitsluitend voor NHG aanvragen, het inkomen worden beoordeeld door het aanleveren van een positieve Arbeidsmarktscan (zie artikel 5.1.7 van deze acceptatiegids)

Als er geen duidelijkheid is over de bestendigheid van het inkomen, maar de klant/adviseur kan met een goed onderbouwde argumentatie aantonen dat de bestendigheid van het inkomen wel aanwezig is, dan kan de aanvraag worden voorgelegd bij de Hypothekendesk van NIBC Direct.

5.1.2.1 Inkomensbepaling loondienst

Naast de werkgeversverklaring, is ook de Inkomensbepaling Loondienst toegestaan voor het vaststellen van het toetsinkomen. Bij de Inkomensbepaling Loondienst maken we gebruik van het UWV-verzekeringsbericht als bron, aangevuld met de salarisstroom en de Inkomensbepaling Loondienst rekentool.

Wij volgen voor de Inkomensbepaling Loondienst de rekenregels van NHG voor zowel NHG- en niet-NHG-aanvragen. Het gebruik van de Inkomensbepaling Loondienst is mogelijk voor aanvragers met de volgende loondienstbetrekking:

- Loondienst vast.
- Loondienst tijdelijk met een intentieverklaring.
- Loondienst tijdelijk zonder intentieverklaring (flexibel inkomen).

De Inkomensbepaling Loondienst mag op datum bindend aanbod van de lening niet ouder zijn dan drie maanden. De gecertificeerde pdf van het UWV-verzekeringsbericht moet in het dossier zitten.

Let op!

De financieel adviseur én de acceptant moeten het UWV-verzekeringsbericht controleren op een recente (laatste drie maanden) salaristijging van 15% of meer waarbij het aantal gewerkte uren niet is gewijzigd. Als deze situatie zich voordoet, moet u de aanvraag inclusief toelichting voorleggen bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

5.1.3 Salarisstroom

Naast de werkgeversverklaring of Inkomensverklaring Loondienst, hebben wij een recente salarisstroom nodig. Op het moment van toetsing bij het uitbrengen van het bindend aanbod mag deze niet ouder zijn dan drie maanden. De gegevens van de werkgeversverklaring moeten gelijk zijn met de salarisstroom. Een afwijking tot maximaal vijf euro op maandbasis staan wij toe.

Als op de salarisstroom het IBAN-rekeningnummer ontbreekt of als er staat dat het salaris met kasbetaling wordt voldaan, hebben wij de volgende documenten nodig:

- De salarisstroken van de afgelopen (meest recente) drie maanden.
- De bankafschriften met daarop de bijschrijving van het salaris over de afgelopen (meest recente) drie maanden.

In plaats van de genoemde salarisstroken en bankafschriften met een bijschrijving van het salaris, voldoet ook een recente UWV-uitdraai waarop minimaal de (meest recente) drie maanden staan.

Let op!

De meest recente salarisstrook hebben wij altijd nodig, ook bij een Inkomensbepaling Loondienst. Zo controleren wij op eventueel loonbeslag, uitdiensttreding en verstrekte onderhandse leningen. Voor de Inkomensbepaling Loondienst is de salarisstrook ook nodig voor het achterhalen van de pensioenpremie.

5.1.4 Bankafschrift of UWV-uitdraai

Heeft de aanvrager een recent dienstverband van zes maanden of korter, dan hebben wij een kopie bankafschrift nodig waaruit blijkt dat het netto-inkomen is overgemaakt naar het rekeningnummer van de aanvrager(s).

Let op!

NIBC Direct behoudt zich het recht voor om in andere voorkomende gevallen ook te vragen om een bankafschrift.

Het bedrag op het bankafschrift moet gelijk zijn aan het bedrag op de salarisstrook. Het mag maximaal vijf euro op maandbasis afwijken. Het bankrekeningnummer op de salarisstrook moet overeenkomen met het bankrekeningnummer op het bankafschrift en op naam staan van de aanvrager(s). De salarisstrook en het bankafschrift (bijschrijving salaris) moeten matchen.

Is de geldigheidstermijn van de salarisstrook verlopen (zie 5.1.3), dan moet er een nieuwe recente salarisstrook aangeleverd worden. Een nieuw bankafschrift is dan niet nodig. Uitgangspunt is dat er één salarisstrook met bijbehorende bijschrijving in het dossier zit.

In plaats van een kopie bankafschrift met bijschrijving van het salaris kan gekozen worden voor het aanleveren van een recente UWV-uitdraai.

5.1.5 Bestanddelen vaste bruto jaarinkomen

Voor het bepalen van het toetsinkomen kunnen de volgende onderdelen worden meegenomen (als deze vast en bestendig zijn) en moet (als dat van toepassing is) de juiste voetnoot en/of aanduiding op de werkgeversverklaring staan:

- Brutoloon of salaris uit loondienst.
- Pensioen, AOW en/of Vut-uitkering (zie hoofdstuk 5.3.1).
- Vakantietoeslag
 - het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoeslag, of
 - 100% van de waarde van de vakantiebonnen of tijdspaarfonds.
- Vaste 13^{de} maand uitkering.
- Vaste eindejaarsuitkering/gratificatie volgens CAO.
- Onregelmatigheidstoeslag als die structureel is: het bedrag over de laatste 12 maanden of gerekend vanaf datum in dienst bij een dienstverband korter dan 12 maanden.

- Vaste functie gerelateerde toelagen zoals Vergoeding Eigen Bijdrage.
- Variabel inkomen (waaronder overwerk en provisie-inkomen), als dat structureel is: het bedrag over de laatste 12 maanden. Is dat meer dan 20% van het totaalinkomen (vaste brutoloon, vakantietoelage, vaste 13^{de} maand, onregelmatigheidstoelage en overwerk/provisie) dan moet u dit voorleggen bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct (zowel NHG- en niet-NHG-aanvragen).
- Inkomenscomponenten die gebundeld zijn in een zogenaamd keuzebudget, mogen worden betrokken in het toetsinkomen als deze vast en bestendig zijn. Voor een juiste beoordeling hebben wij een specificatie nodig.
- Overige inkomensbestandsdelen (geen PGB): als het inkomensbestandsdeel vast en bestendig is. Voor een juiste beoordeling hebben wij een specificatie nodig.
- Vergoeding voor een levensloopregeling.

Betaalt de aanvrager alimentatie aan een ex-partner, dan verminderen wij het bruto jaarinkomen met het alimentatiebedrag zoals genoemd in het echtscheidingsconvenant (zie hiervoor 5.3.3).

Onder het toetsinkomen vallen niet:

- Onkostenvergoedingen zoals reis- of representatievergoedingen.
- Vergoedingen voor een ziektekostenverzekering.
- Kinderopvang en soortgelijke vergoedingen of toelagen.
- Pensioencompensatie.
- Inkomen in buitenlandse valuta.

5.1.6 Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie

Bij een inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie hanteren wij als toetsinkomen het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen drie kalenderjaren. Dit doen we op basis van de jaaropgaven van het loon en van eventuele loonvervangende uitkeringen, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar of het huidige inkomen als dit lager is. Dit kan de aanvrager ook aantonen met een jaarlijkse inkomensverklaring van de belastingdienst. Het toetsinkomen moet bestendig zijn. Deze bestendigheid beoordelen wij op individuele basis.

De flexibele arbeidsrelatie moet blijken uit een werkgeversverklaring.

Tijdelijk inkomen zonder intentieverklaring beoordelen wij als inkomen uit flexibele arbeidsrelatie. Hiervoor hebben we een uitgebreide toelichting van de financieel adviseur of acceptant nodig. Zo bepalen wij of het inkomen bestendig is na het einde van het dienstverband.

5.1.7 Arbeidsmarktscan voor flexibele of tijdelijke arbeidsrelatie

Alleen voor NHG-aanvragen, kunt u voor het beoordelen van het inkomen uit onderstaande flexibele of tijdelijke arbeidsrelaties gebruik maken van een Arbeidsmarktscan:

- Nulurencontract.
- Seizoenswerk.
- Oproep- of invalwerk.
- Dienstverband in de proeftijd.
- Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring.
- Dienstverband dat op korte termijn kan worden beëindigd.
- Pay-rolling.

De Arbeidsmarktscan is een gewaarmerkt rapport en geeft twee uitkomsten:

- De huidige arbeidsmarktscore (die moet minimaal 70 zijn).
- De verdien capaciteit van de aanvrager.

Voor het toetsinkomen gaan wij uit van het laagste van de verdien capaciteit uit de Arbeidsmarktscan of het huidige inkomen uit de werkgeversverklaring. Hieronder leest u een aantal punten om rekening mee te houden. Meer informatie hierover vindt u op de website van NHG of op www.arbeidsmarktkansen.nl.

Opmerkingen

- *Na het invullen van de gegevens ziet u direct of u de Arbeidsmarktscan kunt gebruiken.*
- *Inkomensbepaling Loondienst is niet toegestaan in combinatie met een Arbeidsmarktscan.*
- *De aanvrager moet in de afgelopen 14 maanden minimaal 12 maanden hebben gewerkt.*
- *De kosten van het rapport zijn voor rekening van de aanvrager.*
- *Uitzendkrachten kunnen gebruik maken van een perspectiefverklaring (zie artikel 5.1.8 van deze acceptatiegids).*

Let op!

Er geldt een overgangsregeling als een aanvrager geen Arbeidsmarktscan overlegt. Het toetsinkomen bepalen wij dan volgens artikel 5.1.6 van deze acceptatiegids

5.1.8 Flexibele arbeidsrelatie met perspectiefverklaring

Alleen voor NHG-aanvragen geldt dat uitzendkrachten gebruik kunnen maken van een perspectiefverklaring. De aanvrager moet dan minimaal 52 weken hebben gewerkt voor een door de Stichting Perspectiefverklaring gecertificeerd uitzendbureau.

Met een perspectiefverklaring mag u het inkomen op de werkgeversverklaring die hoort bij de perspectiefverklaring meenemen als toetsinkomen voor de gehele looptijd van de lening.

De werkgeversverklaring en de perspectiefverklaring moeten door hetzelfde uitzendbureau afgegeven zijn.

De perspectiefverklaring mag op de datum van het bindend aanbod van de lening niet ouder zijn dan zes maanden. De werkgeversverklaring die afgegeven is bij de perspectiefverklaring is, conform NHG-normen, zes maanden geldig (in plaats van drie maanden).

5.1.9 Bijzondere arbeidsrelatie

In de (bijzondere) arbeidsrelaties die u hieronder leest, gaat NIBC Direct uit van een vast dienstverband als het inkomen als bestendig aangemerkt kan worden en de hoogte van het inkomen marktconform is:

- Specialist (arts) in opleiding.
- Promovendus.
- Burgemeester, wethouder, kamerlid (politieke ambtsdrager).
- Geestelijke (predikant, pastoor).

Heeft de aanvrager een van deze arbeidsrelaties? Dan is het van belang dat u de aanvraag voorlegt bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct voordat wij het renteaanbod uitbrengen.

5.1.10 Inkomen uit toekomstig dienstverband en na loonsverhoging

Wij gaan uit van het inkomen uit een toekomstig dienstverband als uit de arbeidsovereenkomst van de aanvrager blijkt dat:

- het een dienstverband is voor onbepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken;
- het dienstverband ingaat binnen zes maanden vanaf de toetsing bij het uitbrengen van de definitieve offerte;
- de aanvrager een eventueel inkomenstekort vanaf de passeerdatum tot de datum van de indiensttreding/loonsverhoging uit eigen middelen aan kan vullen.

Inkomen na loonsverhoging moet ingaan binnen zes maanden vanaf de toetsing bij het uitbrengen van de definitieve offerte.

Heeft de aanvrager op dit moment ouderschapsverlof dat eindigt binnen zes maanden vanaf de toetsing bij het uitbrengen van de definitieve offerte? Dan mag u voor de bepaling van het inkomen rekenen met het hogere inkomen.

Heeft de aanvrager inkomen uit een uitkering en is er sprake van een aantoonbare verhoging binnen zes maanden, dan kunt u rekenen met deze verhoogde uitkering.

5.1.11 Belastingplichtig in het buitenland

Een inkomen uit een dienstbetrekking vanuit het grensgebied met België en Duitsland telt onder een aantal voorwaarden mee in het toetsinkomen. Die voorwaarden zijn:

- Het salaris is in euro.
- De werkgeversverklaring is in de Nederlandse of Engelse taal (standaard NHG-model).
- De aanvrager is op de datum van het bindend aanbod al minimaal twee maanden in dienst.
- De salarisstroom en eventuele andere documenten zijn in het Nederlands, Engels of Duits (of voorzien van een officiële vertaling in het Nederlands of Engels).
- Bij twijfel legt u de werkgeversverklaring en salarisstroom voor bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

Is de aanvrager voor de inkomstenbelasting in het buitenland belastingplichtig, dan verlagen wij het financieringslastpercentage volgens de normen van de NHG.

Deze verlaging is niet van toepassing als:

- op grond van (inter-)nationale belastingregelingen blijkt dat er sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland; of
- een van beide aanvragers belastingplichtig is in Nederland onder de voorwaarde dat het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is.

5.1.12 Naderend pensioen

Bereikt de aanvrager, op datum bindend aanbod, binnen tien jaar de AOW-leeftijd, toon dan aan dat de aanvrager zijn of haar leningverplichtingen ook vanaf de AOW-leeftijd kan dragen.

Reken voor het toetsinkomen daarom dus vanaf datum renteaanbod met tien jaar plus de geldigheidsduur van de offerte.

Als de aanvrager na de AOW-datum onvoldoende inkomen heeft om de hele lening op het resterende inkomen te dragen, dan moet het gedeelte van de lening dat na de AOW-datum niet meer op het resterende inkomen draagbaar is, zijn afgelost. Dat kan door dat gedeelte van de lening onder te brengen in een apart leningdeel met een annuïtaire aflossingswijze met een looptijd die gelijk is aan de periode tussen de aanvang van de lening en de AOW-datum. Bij de bepaling van de leencapaciteit toetsen wij niet op basis van een 30-jarige annuïteit maar houden we rekening met de werkelijke looptijd van het leningdeel. Is de resterende rentevastperiode korter dan tien jaar en de lening aan het eind van de rentevastperiode afgelost, dan rekenen we met de werkelijke rente.

Het toekomstige inkomen is het totaal aan AOW (vanaf 67 jaar) en het opgebouwde pensioen of de lijfrente (vanaf pensioenleeftijd 68 jaar) en wordt aangetoond met een:

- recent pdf 'download uw pensioenoverzicht' van www.mijnpensioenoverzicht.nl; en/of
- lijfrente inclusief berekening, volgens norm 5.3.2; en/of
- uniform Pensioen Overzicht (UPO).

Deze documenten (kopie) moeten in het leningdossier zitten en mogen op het moment van het uitbrengen van het bindend aanbod niet ouder zijn dan drie maanden.

5.1.13 Twee aanvragers met een tijdelijk inkomenstekort bij (naderende) AOW-ingangsdatum

Met dit artikel volgen wij artikel 8.3 van de NHG Voorwaarden & Normen 2021 voor zowel NHG en niet-NHG aanvragen.

Een senior is, zoals ook beschreven in artikel 3.2.7. van deze acceptatiegids, een aanvrager die op de datum van het bindend aanbod de AOW-leeftijd heeft bereikt of de AOW-leeftijd nog niet heeft bereikt maar deze wel binnen tien jaar bereikt.

Als er twee aanvragers zijn met een leeftijdsverschil waarbij de jongste aanvrager op een later moment dan de oudste aanvrager de AOW gerechtigde leeftijd bereikt, dan kan er een tijdelijk inkomenstekort zijn. NHG noemt dit het AOW-gat. Als er één aanvrager is welke op datum bindend aanbod aangemerkt wordt als 'senior', dan mag de financieringslast vanaf de AOW-ingangsdatum van de oudste aanvrager tot de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager op basis van werkelijke lastentoets in plaats van annuïtaire lasten worden vastgesteld.

Voorwaarden:

1. De financieringslast moet op de gebruikelijke manier vastgesteld worden in de periode:
 - a. voordat de oudste de AOW-leeftijd heeft bereikt; en
 - b. nadat de jongste de AOW-leeftijd bereikt.
2. Er mag maximaal 120 maanden getoetst worden op werkelijke lasten.
3. De werkelijke maandlast gelijk of lager is dan de toegestane maandlast.
4. De rentevaste periode moet minimaal 10 jaar zijn en minimaal duurt tot de jongste de AOW-leeftijd heeft bereikt. Hierop zijn twee uitzonderingen:
 - a. De rentevaste periode mag ook korter zijn, als het leningdeel aan het eind van de rentevaste periode helemaal is afgelost.
 - b. Leningdelen die al bestonden voor datum van het bindend aanbod.

Opmerkingen

Een kortere rentevaste periode met een minimum van tien jaar staan wij alleen toe als het leningdeel aan het eind van de rentevaste periode helemaal is afgelost of de leningdelen al bestonden voor datum van het bindend aanbod.

5.2. Inkomen uit eigen onderneming

Bij inkomen uit eigen onderneming maken we onderscheid tussen lang zelfstandig (drie of meer jaarcijfers beschikbaar) en kort zelfstandig (minder dan drie jaarcijfers beschikbaar).

Wij accepteren geen aanvragen voor het verstrekken van een lening aan ondernemers die:

- actief zijn in een land die op de sanctielijsten staan; en/of
- actief zijn in de seks- en of drugsindustrie; en/of
- een inkomen ontvangen uit een onderneming die naar onze mening onvoldoende inzichtelijk of transparant is. Denk hierbij aan kantoren voor money transfer, smartshops, motorclubs, wapenhandel en exploitanten van amusement- en speelautomaten.

Ondernemers in horeca, casino's, autohandel en handel in onroerend goed accepteren wij alleen als de jaarcijfers en overige financiële stukken voldoende inzichtelijk en transparant zijn.

5.2.1 Inkomen van IB-ondernemers en DGA's

Het inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf, waarin de ondernemer minimaal 12 maanden actief is, kan in de toetsing worden betrokken. Per 01-01-2019 is het Toetskader voor de Inkomensverklaring Ondernemers opgenomen in de NHG Voorwaarden & Normen. Het gebruik hiervan stellen wij verplicht voor NHG- en niet-NHG-aanvragen. De toetskaders staan op de site van NHG: <https://www.nhg.nl/Professional/Advies-en-verstrekking/NHG-voor-ondernemers>.

De IKV-Ondernemers mag op datum van het bindend aanbod van de lening niet ouder zijn dan zes maanden en moet zijn afgegeven door een rekenexpert die geaccrediteerd is door NIBC Direct.

De rekening voor het opmaken van een IKV door een rekenexpert betaalt de opdrachtgever (volgens NHG-eis). De kosten voor het opmaken van een IKV zijn afhankelijk van de ondernemingsvorm. De bedragen staan in de opdrachtbevestiging van de rekenexpert.

De rekenexperts die wij accepteren (voor NHG- en niet-NHG-aanvragen) zijn gepubliceerd op de website van NIBC Direct (<https://intermediair.nibcdirect.nl/product-acceptatie/nibc-direct-hypotheek-voor-zelfstandigen/inkomensverklaring/>).

- Wordt bij het bepalen van het toetsinkomen één of twee jaren loondienst inkomen meegenomen? Dan merken wij de aanvraag aan als kort-zelfstandig. Voor niet-NHG-aanvragen geldt dan een renteopslag.
 - Kort-Zelfstandigen en NHG-aanvraag : geen renteopslag
 - Kort-Zelfstandigen en niet-NHG-aanvraag : wel rentopslag
- De hoogte van de renteopslag vindt u op de website van NIBC Direct (<https://www.nibcdirect.nl/rentes/hypotheken-rentes-zzp/>).
- Het box 2 inkomen wordt voor niet-NHG-aanvragen beperkt tot 50% hetgeen de rekenexpert conform NHG-normen heeft berekend.
- Als een DGA (Directeur Groot Aandeelhouder) direct of indirect minder dan 5% aandelen in bezit heeft van zijn of haar bv of nv, zijn een werkgeversverklaring (afgegeven door een AA-accountant) en een recente salarisstroom voldoende.

5.2.2 Voorleggen van een IKV bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct

Bij een niet-NHG-aanvraag moet de Midoffice van NIBC Direct (en niet de rekenmeester) de IKV inclusief de achterliggende stukken (aangiften, jaarrekeningen en overige stukken), voorleggen bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct bij een toetsinkomen hoger dan 70.000 euro **en** een LTV groter dan 90%.

Let op!

In artikel 3.2.1. van deze acceptatiegids wordt omschreven wanneer een aanvraag inclusief een overbruggingskrediet voor een (on)verkochte woning moet worden voorgelegd bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct. Dit is ook van toepassing voor (kort) zelfstandigen.

Opmerking:

De Midoffice draagt zorg voor het verwerken van aanvragen tot een rente-aanbod en het beoordelen van complete hypotheekdossiers met als doel een bindende overeenkomst uit te brengen.

In de tabel hieronder staat een overzicht van de aan te leveren achterliggende stukken voor niet-NHG:

Duur zelfstandigheid	Benodigde stukken	Bepaling toetsinkomen
Minimaal 12 maanden actief	- Jaarcijfers, afhankelijk van het aantal maanden actief: één, twee of drie jaar. - IB-aangifte, afhankelijk van het aantal maanden actief: één, twee of drie jaar. - Jaaropgave(n) werkgever (als loondienst inkomen betrokken wordt bij het toetsinkomen). - Recent uittreksel KvK (niet ouder dan zes maanden). Als sprake is van meerdere bedrijven: een organogram samen met de onderliggende KvK-uittreksels. - Recente salarisstroom, niet ouder dan drie maanden (alleen in geval van DGA).	Het toetsinkomen is het inkomen uit de IKV opgemaakt door een door NIBC Direct geaccrediteerde rekenexpert (voor NHG- en niet-NHG). Er is <u>geen afslag</u> op het inkomen.

Uit de ontvangen jaarstukken moet blijken dat het berekende inkomen uit de IKV bestendig is en in ieder geval de komende drie jaar, bij ongewijzigd verloop, uit de onderneming onttrokken kan worden. Hierbij gaan wij uit van een positieve solvabiliteit, liquiditeit (werkkapitaal) en winstgevendheid van de onderneming. Voor de ratio's verwijzen wij naar de toetskaders van NHG. Ook houden wij rekening met de lasten die voortvloeien uit de rekening-courantverhouding directie en het patroon van privé-onttrekkingen van de ondernemer.

Let op!

Een aanvraag kan aanleiding geven te worden voorgelegd bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct. Bijvoorbeeld omdat wij vragen hebben over het inkomen of vanwege een BKR-geregistreerde financiering waarvan niet duidelijk is of deze een zakelijk of privé-karakter heeft.

5.2.3 Een KvK-inschrijving naast een loondienstverband

Heeft een aanvrager of medeaanvrager, naast een loondienstverband, een of meerdere KvK-inschrijvingen? En is het inkomen van deze onderneming(en) niet nodig voor de financiering?

De Middoffice van NIBC Direct beoordeelt dan op basis van een laatste jaarrekening en/of aangifte of deze onderneming een gevaar is voor de continuïteit van het (loondienst-) inkomen. Bijvoorbeeld omdat er zakelijke leningen zijn (liquiditeit) of omdat er structureel verlies wordt geleden (winstgevendheid).

Toelichting

De Middoffice van NIBC Direct vraagt de laatste jaarrekening en IB-aangifte op.

Tot 01-07-2021: de jaarrekening/aangifte 2019.

Vanaf 01-07-2021: de jaarrekening/aangifte 2020.

Is er naast een loondienstverband een KvK-inschrijving/onderneming? Kijk dan bij stap 1 en 2 in het schema hieronder:

Stap 1 - Geen activiteiten		
Uit de aangifte blijken geen ondernemersactiviteiten <i>Bijvoorbeeld: hobbymatige onderneming / stamrecht BV</i>	Positief	
Stap 2 - Wel activiteiten		
Solvabiliteit <i>Eigen vermogen / balans totaal x 100%</i>	Positief	Negatief
Liquiditeit <i>Flottende activa (inclusief liquide middelen) -/- kort vreemd vermogen</i>	Positief	Negatief
Winstgevendheid <i>Resultaat onderneming</i>	Positief	Negatief

Opmerkingen

- Bij een IB-ondernemer (bijvoorbeeld eenmanszaak/vof) moet de meest recente IB-aangifte overlegd worden (jaarrekening is optioneel). Voor een VPB-ondernemer (bijvoorbeeld een bv of stichting) moeten een IB-aangifte én een jaarrekening overlegd worden.
- Bij een VPB-ondernemer moet een eventuele lening en/of rekening-courant aan de directie tegen werkelijke lasten opgenomen worden in het kredietoverzicht.
- Een beoordelingsverklaring (zie onder bij stap 3) die is opgemaakt door een geaccrediteerde rekenexpert, is ook toegestaan.
- Eén of meerdere ratio's negatief? Leg dan de aanvraag voor bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

Naast een loondienstverband twee of meer KvK-inschrijvingen/ondernemingen? Bekijk dan stap 3:

- De financieel adviseur moet bij een geaccrediteerde rekenexpert een 'beoordelingsverklaring' opvragen.
- De kosten komen voor rekening van de aanvrager (de prijzen van een 'beoordelingsverklaring' variëren van niets (service) tot 45% van een IKV).
- Een 'beoordelingsverklaring' is geen IKV maar een e-mail. Deze moeten wij (eventueel als cc) ontvangen van de rekenexpert.

5.2.4 Eigen middelen en onderneming

Is een of meerdere van onderstaande punten van toepassing dan moet de financieel adviseur een verzoek sturen naar de rekenexpert (die de IKV opgemaakt heeft) met de vraag/vragen. De rekenexpert geeft antwoord en geeft aan hoeveel eigen middelen ingebracht of onttrokken worden, of de bestendigheid van de onderneming gewaarborgd blijft en of eventuele zakelijke kredieten zichtbaar zijn in de jaarrekening.

- Het komt voor dat eigen middelen uit privé ingebracht worden in de onderneming als aanvulling op de liquide middelen om zo de balans positief te corrigeren. De hiervoor gebruikte eigen middelen kunnen niet nogmaals gebruikt worden om de (hypotheek) financieringsopzet sluitend te krijgen. Ook mogen deze middelen niet worden gebruikt om dubbele lasten aan te tonen bij een overbruggingslening.
- Ook komt het voor dat de eigen middelen uit de onderneming onttrokken worden om de financiering sluitend te krijgen. Het is dan van belang dat u aantoont dat de onderneming nog wel bestendig is als er liquide middelen voor privé-uitgaven onttrokken worden uit de onderneming.
- Tot slot kan een financiering in het BKR voorkomen die wij als zakelijk bestempelen. Alleen in het BKR staat aanvrager als kredietnemer (vooral voorkomend bij de IB-ondernemer).

5.2.5 Resultaat uit overige werkzaamheden

Heeft een aanvrager een inkomen dat valt onder 'resultaat uit overige werkzaamheden' en is dit inkomen nodig voor de haalbaarheid van de hypotheek? Dan moet u hiervoor een IKV op laten maken. Dat geldt voor NHG-en niet-NHG-aanvragen.

5.3. Overige inkomensbestandsdelen

5.3.1 Pensioen, AOW of Vut-uitkering (volledig)

Pensioen, AOW of Vut-uitkering kunnen volledig meegenomen worden voor de duur van de uitkering. Onder pensioen verstaan wij de totale jaarlijkse bruto-uitkering uit het pensioenfonds of de pensioenverzekering. Afhankelijk van de situatie is dit het ouderdomspensioen of het nabestaandenpensioen, de lijfrente (zie 5.3.2) en AOW (inclusief vakantietoeslag). Dit inkomen moet geverifieerd worden met:

- pensioentoekeningsbesluit / pensioenbeschikking; en/of
- recente pdf van 'download uw pensioenoverzicht' van www.mijnpensioenoverzicht.nl; en/of
- lijfrentepolis.

Genoemde documenten moeten in het dossier zitten en mogen op het moment van het uitbrengen van het bindend aanbod niet ouder zijn dan drie maanden.

Berekenen van het pensioeninkomen kan ook op basis van de methode Inkomensbepaling Pensioen (IBP) conform artikel 6.7.6 van de NHG Voorwaarden & Normen. Om het pensioeninkomen te berekenen dient het pensioenoverzicht van de aanvrager van www.mijnpensioenoverzicht.nl te worden ingevoerd in de rekentool: <https://www.inkomensbepalingpensioen.nl/>. Wij accepteren de Inkomensbepaling Pensioen voor zowel NHG en niet-NHG aanvragen.

5.3.2 Lijfrente

Volgens NHG kan toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct ook tot het pensioeninkomen worden gerekend als het een polis of bankspaarproduct is waarin een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Toekomstige premies mogen uitsluitend worden meegenomen voor zover het reguliere premies zijn die minimaal een jaar voorafgaand aan de datum bindend aanbod ook al verschuldigd waren.
- De einddatum van de berekende uitkeringen mag niet liggen voor de einddatum van de lening.
- De geldverstrekker moet het inkomen uit lijfrente bepalen met de volgende rekenregels:
- Het prognoserendement bedraagt maximaal 4% of het historisch rendement als dit lager is.
- De rekenrente bedraagt maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandsche Bank.

Dit geldt voor zowel NHG- als niet-NHG-leningen.

Wordt een lijfrente uitgekeerd tot overlijden van de begunstigde, tel dan de lijfrentekomsten volledig als vast inkomen mee. Is de lijfrente tijdelijk en nog minimaal vijf jaar resterend (overbruggingslijfrente), dan tellen we het inkomen mee voor de periode dat ontvangst van gelden zeker is. Het deel van de lening dat gebaseerd is op dit tijdelijke inkomen, wordt als annuïtair leningdeel met een looptijd gelijk aan de duur van het inkomen verstrekt. Bij de aanvraag moet de aanvrager een berekening of kopie-polis overleggen, waaruit de jaaruitkering blijkt. Daarna moet er, voor finale acceptatie van het dossier, een bevestiging van de verzekeraar zijn (bijvoorbeeld een kopiepolis), waaruit blijkt dat de verzekering is afgesloten. Een bewijs van storting van de koopsom alleen is niet voldoende.

5.3.3 Alimentatie

Een alimentatieverplichting aan de ex-partner zoals overeengekomen in het echtscheidingsconvenant moet in mindering worden gebracht op het brutojaarincome voor de periode dat de verplichting ervan zeker is. Dit betekent dat de alimentatieverplichting maximaal 12 jaar wordt afgetrokken van het inkomen. De verplichting voor de kinderen laten we buiten beschouwing en hoeft niet van het inkomen te worden afgetrokken.

Inkomen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld. Dat kan alleen als de alimentatie voor de aanvrager is (en niet voor de kinderen) en de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak, is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap, of is vastgelegd in een notariële akte.

5.3.4 Sociale uitkeringen

Bij sociale uitkeringen maken we onderscheid tussen uitkeringen van blijvende aard en van tijdelijke aard. Bij uitkeringen van blijvende aard hanteren we het werkelijke bedrag van de uitkeringen als inkomen. Gaat het om een inkomen uit een (sociale) uitkering die niet blijvend van aard is, dan kan het inkomen worden meegeteld voor de periode dat zekerheid bestaat over hoogte van de uitkering. Vanaf het moment dat sprake is van een afname van het inkomen, kan voor het toetsinkomen rekening worden gehouden met het sociaal minimum (= huidige bijstandsuitkering) als en voor zover het huishouden van de aanvrager hierop recht heeft.

Alle overige sociale uitkeringen (zoals kinderbijslag) nemen wij niet mee.

5.3.5 Beëindiging inkomen

Leningdelen die gebaseerd zijn op tijdelijk inkomen (bijvoorbeeld een tijdelijke lijfrente of inkomen uit alimentatie), moeten als gescheiden annuïtair/lineair leningdeel worden afgelost binnen de periode dat het tijdelijke inkomen gegarandeerd is. Bij de bepaling van de leencapaciteit toetsen we niet op basis van een 30-jarige annuïteit, maar houden we rekening met de kortere looptijd van het leningdeel.

5.3.6 Inkomen uit PGB

Inkomen uit PGB nemen we niet mee.

5.4. Toetsingsnormen

5.4.1 Woonquote

Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt uitgegaan van een annuïtaire lening op basis van de werkelijke looptijd, tot maximaal 30 jaar. Een woonlastpercentage (volgens de actuele door het NIBUD vastgestelde, woonlastpercentages, zoals opgenomen in de bijlage van de NHG Voorwaarden & Normen) wordt bepaald op basis van het toetsinkomen. Daarbij wordt uitgegaan van het hoogste individuele inkomen van de eerste aanvrager, vermeerderd met 90% van het inkomen van de tweede aanvrager. Heeft één aanvrager de AOW-leeftijd bereikt en de andere aanvrager nog niet, dan wordt het financieringslastpercentage gehanteerd uit de tabel die hoort bij de aanvrager met het hoogste toetsinkomen.

5.4.2 Verruiming van de woonquote

Een verruiming van de woonquote met maximaal 3% is mogelijk voor een alleenstaande met een toetsinkomen tussen 20.500 euro en 31.000 euro. Het berekende financieringslastpercentage kan niet hoger zijn dan het financieringslastpercentage dat hoort bij een toetsinkomen van 31.000 euro.

Uit deze formule volgt de jaarannuïteit. Met behulp van de toetsrente wordt vervolgens de maximaal te verstrekken hypotheek bepaald.

5.4.3 Toetsrente

Elk kwartaal stelt de AFM de toetsrente voor hypotheekleningen met een rentevastperiode korter dan tien jaar vast. De AFM publiceert deze toetsrente uiterlijk twee weken voor het nieuwe kwartaal op haar website, www.afm.nl. De AFM neemt een gewogen gemiddelde (naar marktaandeel) van de hypotheekrente die in ieder geval vijf van de zes grootste hypotheekaanbieders gebruiken. Om het gewogen gemiddelde vast te stellen, ontvangt de AFM van de zes grootste hypotheekaanbieders de hypotheekrente die geldt op de eerste dag van de laatste maand van het lopende kwartaal voor annuïtaire hypotheekvormen met een rentevastperiode van tien jaar.

5.4.4 Bijleenregeling

Alleen de rente over de eigenwoningschuld is fiscaal aftrekbaar. Per 01-01-2014 is de bijleenregeling van kracht. Door deze regeling wordt de eigenwoningschuld door de klant, al dan niet in samenwerking met de (fiscaal) adviseur, bepaald. Het bedrag dat bovenop de eigenwoningschuld wordt aangevraagd, moet in de toetsing als consumptief aangemerkt worden en volgens de daarvoor geldende normen in de berekening worden meegenomen. We gaan ervan uit dat de adviseur samen met de aanvrager de eigenwoningschuld heeft bepaald en hiermee in de bepaling van het maximaal te lenen bedrag rekening heeft gehouden.

Als er sprake is van een box 3-gedeelte in de lening, dan wordt dit opgevoerd als consumptief deel. Voor dit leningdeel geldt een afwijkende woonquote.

Bovenstaande regeling moet al bij de aanvraag van een lening toegepast worden om het maximaal te lenen bedrag te bepalen. In het renteaanbod staat een extra paragraaf die de aanvrager wijst op het belang van de box 1-/box 3-verdeling voor zijn of haar bruto-/nettolastberekening.

De financieringsopzet is in dit artikel altijd leidend. Als de eigenwoningreserve niet aantoonbaar wordt ingebracht in de nieuwe lening, moet een aanvullende (voor NIBC Direct acceptabele) verklaring aangeleverd worden.

5.4.5 Consumptief deel

Box 3 deel binnen de lening

Het is mogelijk om een Box 3 deel binnen de financiering op te voeren tot maximaal 100% van de marktwaarde. Dit kan een bestaand Box 3 deel zijn dat voortkomt uit de oude hypotheek of een Box 3 deel dat te maken heeft met het financieren van de aan te kopen woning en de kosten (fiscaal gefaciliteerd). Conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair

Krediet geldt er voor dit deel van de lening een hogere woonquote. Het Box 3 deel moet duidelijk blijken uit de financieringsopzet en moet altijd als apart leningdeel worden opgevoerd.

Opname vrije besteding

Een consumptieve opname voor vrije besteding is mogelijk bij een financiering tot maximaal 90% van de marktwaarde. Daarnaast mag het consumptieve deel (cumulatief) in totaal niet meer bedragen dan € 150.000. Het bedrag dat opgenomen wordt als consumptieve vrije besteding dient te blijken uit de financieringsopzet. Openstaande kredieten mogen hiermee worden afgelost, voor de behandeling hiervan verwijzen wij naar artikel 5.5.3. van deze acceptatiegids. Consumptieve bestedingen zijn alle uitgaven die geen verband houden met het verkrijgen of vergroten van de eigendom van de woning, een kwaliteitsverbetering van de woning of met het herfinancieren van de bestaande hypotheek.

5.4.6 Erfpachtcanon

Woonlasten zoals een erfpachtcanon, worden als bijzondere woonlasten beschouwd en moeten direct op de maximaal beschikbare woonlasten in mindering worden gebracht.

De erfpachtcanon wordt als volgt meegenomen:

- Bij de bepaling van de financieringslast moet rekening gehouden worden met de erfpachtcanon op maandbasis.
- Als de canon binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd, moet in de toetsing met de geïndexeerde canonrekening worden gehouden.
- Als er sprake is van een oplopende canonverplichting (geen indexatie), moet in de toetsing rekening worden gehouden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende canonverplichting.
- Als er sprake is van beklemrecht, dan wordt de huursom van de grond beschouwd als canon.

5.4.7 Recht van erfpacht/opstal

De looptijd van de lening mag in principe nooit langer zijn dan de duur van de erfpacht. Blijkt uit de koopakte, de (concept)transportakte of het taxatierapport niet dat de duur van het recht van erfpacht langer is dan de looptijd van de lening? Dan moet de vestigingsakte van het recht van erfpacht worden overlegd. Is de gemeente bereid te verklaren dat de erfpacht aan het einde van de looptijd wordt verlengd, dan kan op basis van deze verklaring tot verstrekking worden besloten.

NIBC Direct accepteert alleen erfpacht van publiekrechtelijke lichamen (gemeente, provincie en waterschap). Geeft een andere partij dan beschreven (bijvoorbeeld een woningcorporatie of particulier) de grond in erfpacht uit, dan moet een erfpachtopinie worden aangeleverd.

De aanvrager kan een erfpachtopinie opvragen bij zijn of haar notaris of bij het NivE (Nederlands instituut voor Erfpacht).

De erfpachtopinie kan drie uitkomsten hebben: groen, oranje of rood.

- **Groen:** de particuliere erfpacht mag worden gefinancierd.
- **Rood:** de voorwaarden komen niet voor financiering in aanmerking.
- **Oranje:** de voorwaarden worden voorgelegd aan de Hypotheekdesk van NIBC Direct. Hiervoor moet de aanvrager of financieel adviseur een gemotiveerd verzoek aanleveren met daarin de erfpachtopinie en de erfpachtvoorwaarden.

Uit de erfpachtovereenkomst moet blijken of er sprake is van een uitgifte voor een bepaalde termijn of dat het gaat om een uitgifte en/of voorwaarden van vóór 1992 of vanaf 1992. Daarnaast moet uit de erfpachtovereenkomst blijken wat de hoogte en duur van de canon is. Bij erfpacht voor bepaalde tijd uitgegeven vóór 1992 mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening, tenzij in de overeenkomst staat dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd (conform NHG-beleid). Er kan geen aflossingsvrije hypotheek worden verstrekt.

Voor erfpachtrechten gevestigd op of na 01-07-2014 geldt dat deze moeten voldoen aan het model voor de vestiging van nieuwe erfpachtrechten. Dit model is gebaseerd op de Bancaire richtlijn voor de financiering van nieuw te vestigen particulier erfpacht. In artikel 19 van de erfpachtovereenkomst is vastgesteld of er van het nieuwe model sprake is of dat er afwijkingen zijn. Staan in het nieuwe model afwijkingen die vragen oproepen, dan kan bij twijfel de erfpachtovereenkomst voorgelegd worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

Is het erfpachtrecht eeuwigdurend afgekocht, dan stellen wij dit in de beoordeling gelijk aan volledig eigendom.

Let op!

Erfpachtrecht Amsterdam

De gemeente Amsterdam maakte in de zomer van 2017 bekend erfpachters twee mogelijkheden te bieden: afkopen met forse korting of de erfpacht vastzetten. Beide opties hebben gevolgen voor de hypotheek van uw klanten. NIBC Direct gaat hier, op basis van de huidige situatie, als volgt mee om: bij omzetting van erfpachtrecht in de gemeente Amsterdam moet altijd een nieuwe akte worden opgesteld. NIBC Direct hanteert dit beleid zolang er nog geen duidelijkheid is vanuit de wetgever.

Waarom is een nieuwe akte belangrijk?

Bij het vestigen van het hypotheekrecht op het onderpand is ook een hypotheekrecht gevestigd op het (oude) erfpachtrecht. Door een wijziging van het erfpachtrecht wijzigen ook de erfpachtvoorwaarden en is ons hypotheekrecht nog steeds gevestigd op de oude

erfpachtvoorwaarden die dus niet meer van toepassing zijn. Wanneer NIBC Direct de woning onverhoopt gedwongen moet verkopen, dan kunnen we zonder aangepaste akte alleen de woning verkopen en niet het oude erfpachtrecht, omdat dit eenvoudigweg dan niet meer bestaat. Kortom: verkoop zonder het erfpachtrecht levert minder op. Daarom vestigen we een nieuwe, aanvullende hypotheekakte op zowel het onderpand als op het nieuwe erfpachtrecht, zodat we bij een eventuele uitwinning volledig van ons recht gebruik kunnen maken.

5.5. Stichting Bureau Krediet Registratie ("BKR")

5.5.1 Inleiding

Bij het bepalen van de maximale lening moet worden nagegaan of de aanvrager nog financiële verplichtingen heeft. Dit gebeurt met een BKR-toetsing.

Aanvragers moeten BKR getoetst worden op geboortenaam, gehuwde en meisjesnaam en postcode/huisnummer.

Heeft een aanvrager meer dan tien BKR-notaties (met en zonder einddatum), dan moet de aanvraag voorgelegd worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct. Ook als al aan de acceptatienormen is voldaan.

Woont de aanvrager op Curaçao, Sint-Maarten of Bonaire, of woont de aanvrager in België, Duitsland, Oostenrijk of Italië of heeft hij/zij de nationaliteit van een van deze landen? Dan moet NIBC Direct door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten opvragen. Dit gebeurt via NIBC Direct bij:

- Caribbean Credit Bureau (CCB-toetsing) voor Curaçao, Sint-Maarten en Bonaire;
- SCHUFA voor Duitsers;
- KSV voor Oostenrijkers;
- CRIF voor Italianen;
- NBB voor Belgen.

Let op!

- *Een herstelde A- en/of A1-codering is mogelijk. Deze herstelde coderingen worden niet voorgelegd bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.*
- *Code 2 tot en met 4 zijn mogelijk, als de betreffende code uiterlijk op de ingangsdatum van de lening door verjaring verdwijnt uit het BKR. Deze coderingen moeten wel voorgelegd worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.*
- *Bij HY 2-, HY 3-, HY A-, HY A1-, HY A2- of HY A3-registraties met een praktisch laatste aflosdatum in het BKR, moet de aanvrager schriftelijk aantonen dat deze registratie het gevolg is van een finale kwijting van de vordering door NHG Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen zonder afkoop- of betalingsregeling. Het is niet nodig deze coderingen voor te leggen aan de Hypotheekdesk van NIBC Direct. De kwijtscheldingsbrief NHG moet wel aanwezig zijn.*

- Vanaf 01-02-2020 worden zakelijke kredieten geregistreerd bij het BKR. Het gaat om zakelijke kredieten waarvoor de aanvrager hoofdelijk aansprakelijk is. De coderingen kunnen een ZK (zakelijk krediet) of een ZO (zakelijk overig) zijn. Het is belangrijk dat de acceptant controleert of het krediet is opgenomen in de IKV. Zie ook artikel 5.2.4 van deze acceptatiegids. Ook wordt vanaf 01-02-2020 een HO-krediet (Hypotheek Onroerend) opgenomen.
- Wij volgen in ons BKR-beleid de NHG-normen. Een niet toegestane BKR-codering (zie het schema hieronder), kan niet (meer) worden voorgelegd bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

XX	= Kredietsoort zonder codering
	= Toegestaan
	= Niet toegestaan
	= Toegestaan slechts in combinatie met kwijtingsbrief NHG
PLA	= Praktisch Laatste Einddatum (einddatum contract)
HA	= Herstelcode

Kredietsoort

Codering	PLA	H	AK	RK	RO	VK	OA	RN	RH	ZK	ZO	HO	HY	SR
XX	nee	nee												
XX	ja	nee												
A	ja	nee												
A	nee	ja												
A	ja	ja												
A1	ja	nee												
A1	nee	ja												
A1	ja	ja												
A	nee	nee												
A1	nee	nee												
2&3	nee	nee												
2&3	ja	nee												
2&3	nee	ja												
2&3	ja	ja												
4&5	nee	nee												
4&5	ja	nee												
4&5	nee	ja												
4&5	ja	ja												

Hulp nodig? Bel de Hypotheekdesk van NIBC Direct op 070 – 342 5000

Een aanvraag wordt afgewezen als er sprake is van een of meerdere van deze punten:

- een A-registratie met uitzondering van herstelde A- en A1-coderingen;
- een code 1 tot en met 5;
- een nog lopende schuldregeling (SR);
- loonbeslag en/of looncessie;
- een hypothecaire lening met een A-of A1-registratie die is afgelost vanwege een restschuld op de lening. Dit is zichtbaar bij het BKR wanneer een PLA is geplaatst op de HY-A op dezelfde datum als de ingangsdatum van de RN of RH.

5.5.2 Financiële lasten

Overige betalingsverplichtingen voortvloeiend uit geldleningen of andere vormen van kredieten (niet zijnde fiscale lening(en) volgens NHG-norm) moeten ter hoogte van 2% op maandbasis van het leningbedrag of kredietlimiet in mindering worden gebracht op de toegestane financieringslast voor de looptijd van de desbetreffende betalingsverplichtingen, tenzij:

- De financiële verplichting(en) voor de opmaak van het bindend aanbod zijn afgelost uit eigen middelen en het contract is opgeheven (* zie toelichting op de volgende pagina).
- Er zakelijke financiële verplichtingen zijn. Deze mogen buiten beschouwing worden gelaten, onder de voorwaarde dat op basis van de jaarrapporten of de tenaamstelling van de desbetreffende verplichting(en) aantoonbaar sprake is van een zakelijke, financiële verplichting. De verplichtingen moeten vastgelegd zijn door de rekenexpert in de IKV Ondernemer.
- Voor studiefinanciering dient de wegingsfactor te worden bepaald op grond van onderstaande tabel. NIBC Direct volgt dit NHG-beleid voor zowel NHG en niet-NHG aanvragen.

Het rentepercentage zoals die voor dat jaar (bindend aanbod) is vastgesteld door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap	Wegingsfactor bij looptijd studielening van 15 jaar (in %)	Wegingsfactor bij looptijd studielening van 35 jaar (in %)
<1	0,65	0,35
1 - <1,5	0,70	0,40
1,5 - <2	0,75	0,45
2 - <2,5	0,80	0,50
2,5 - <3	0,85	0,55
3 - <3,5	0,85	0,60
3,5 - <4	0,90	0,65
4 - <4,5	0,95	0,70
4,5 - <5	1,00	0,75

- Indien uit correspondentie van DUO blijkt dat sprake is van een extra aflossing op het leningbedrag en op basis daarvan een nieuwe maand annuïteit is overeengekomen, mag worden uitgegaan van de oorspronkelijke hoofdsom minus de extra aflossing.

- Uit de desbetreffende kredietovereenkomst (deze moet aangeleverd worden) blijkt dat de werkelijke betalingsverplichting lager is dan 2% op maandbasis en deze tijdens de looptijd van de verplichting niet kan wijzigen. In dat geval wordt rekening gehouden met de werkelijke betalingsverplichting;
- Het een lening betreft voor de restschuld van de verkoop van de woning. In dat geval mag rekening worden gehouden met de netto maandlast, volgens de berekening van de financieel adviseur.
- Het om een aanvullende lening gaat met als specifiek doel de maandelijkse lasten van de (NHG-)lening te verlagen. In dat geval mogen de lasten uit deze lening buiten beschouwing worden gelaten als:
 - De einddatum van de aanvullende lening niet later ligt dan de (NHG-)lening.
 - Er bij de (NHG-)lening geen sprake is van een bestaande eigenwoningschuld.
 - De rente van de aanvullende lening maximaal 1% hoger is dan de (NHG-)lening.
 - De maandelijks op te nemen bedragen uit deze lening maximaal 50% van het bedrag van de maandelijkse aflossing van de (NHG-)lening bedragen.
 - De aanvullende lening op een later tijdstip wordt afgesloten dan de (NHG-)lening. Dan is het niet toegestaan om het al afgeloste deel van de (NHG-)lening alsnog op te nemen.

Let op!

Volgens NHG-normen wordt bij een private leasecontract standaard gerekend met 2% over het kredietbedrag. De AO-codering in het BKR gaat uit van 65% van de totale kosten. Voor het maandbedrag wordt hierover 2% gerekend. De vergelijking met de werkelijke lasten moet gebeuren met het werkelijk te betalen kredietbedrag per maand uit de kredietovereenkomst (dus niet 65%).

Voorbeeld

Een private leasecontract van 48 maanden van 340 euro per maand

<i>Totale kosten van de overeenkomst 48×340 euro =</i>	<i>16.320 euro</i>
<i>AO-codering BKR = $65\% \times 16.320$ euro =</i>	<i>10.608 euro</i>

<i>Maandlast hypotheek 10.608 euro $\times 2\%$ =</i>	<i>212 euro</i>
<i>Werkelijke last</i>	<i>340 euro</i>

In dit voorbeeld wordt dus gerekend met het maandbedrag van 212 euro.

**Toelichting:*

Norm 7.3.1. van NHG beschrijft: de financiële verplichting(en) die moet(en) worden afgelost, uiterlijk **op de datum van passeren van de lening** word(t)(en) afgelost uit eigen middelen en het contract wordt opgeheven.

NIBC Direct hanteert: de financiële verplichting(en) die moet(en) worden afgelost, uiterlijk **voor opmaak datum bindend aanbod** word(t)(en) afgelost uit eigen middelen en het contract wordt opgeheven.

Een eenmaal uitgebracht bindend aanbod kunnen wij niet herroepen als blijkt dat de kredieten, op passeerdatum niet zijn afgelost. Voordat het bindend aanbod wordt uitgebracht moeten wij zeker weten dat de kredieten zijn afgelost en opgeheven.

5.5.3 Openstaande kredieten/aflossen openstaande kredieten

Het is **toegestaan** om aflopende consumptieve kredieten met een vaste einddatum bij de notaris af te lossen met de lening.

Het is **niet toegestaan** om consumptieve kredieten zonder vaste einddatum (doorlopend) bij de notaris af te lossen met de lening.

Let op!

- *Een doorlopend krediet waarbij de kredietverstrekker schriftelijk aangeeft dat er een opnameblokkade is ingesteld en het krediet wordt beëindigd en afgemeld bij het BKR zodra de gelden zijn ontvangen, wordt behandeld als een aflopend krediet.*
- *Openstaande kredieten die afgelost moeten worden, moeten voor de opmaak van het bindend aanbod zijn afgelost uit eigen middelen en het contract moet zijn opgeheven. De aanvrager moet eigen middelen aantonen als bij aanvraag van het renteaanbod de kredieten nog openstaan. Dit hoeft niet als er voldoende lastenruimte is om de consumptieve kredieten naast de hypotheek te laten lopen.*

5.5.4 Eigen middelen in combinatie met een krediet

Eigen middelen moeten aangetoond worden als bij aanvraag van het renteaanbod de kredieten nog openstaan. Aantonen kan met een bankafschrift, waarop de NAW-gegevens en het bedrag duidelijk te zien zijn.

Komen de eigen middelen uit een garantie- en/of beleggingspolis? Dan moet er een aanvullende verklaring komen van de geldgever waarin staat dat de polis verrekend kan/mag worden met de openstaande schuld. De verantwoordelijkheid van dit traject ligt bij de financieel adviseur.

NIBC Direct behoudt zich het recht voor om nadere vragen te stellen over de herkomst van de eigen middelen. Is de acceptant van mening dat de herkomst van de eigen middelen

aangetoond moet worden, dan kan hij/zij een aanvullende verklaring en/of aanvullende stukken opvragen.

Zie ook artikel 3.3.2 van deze acceptatiegids: Aantonen eigen middelen.

6. Onderpand

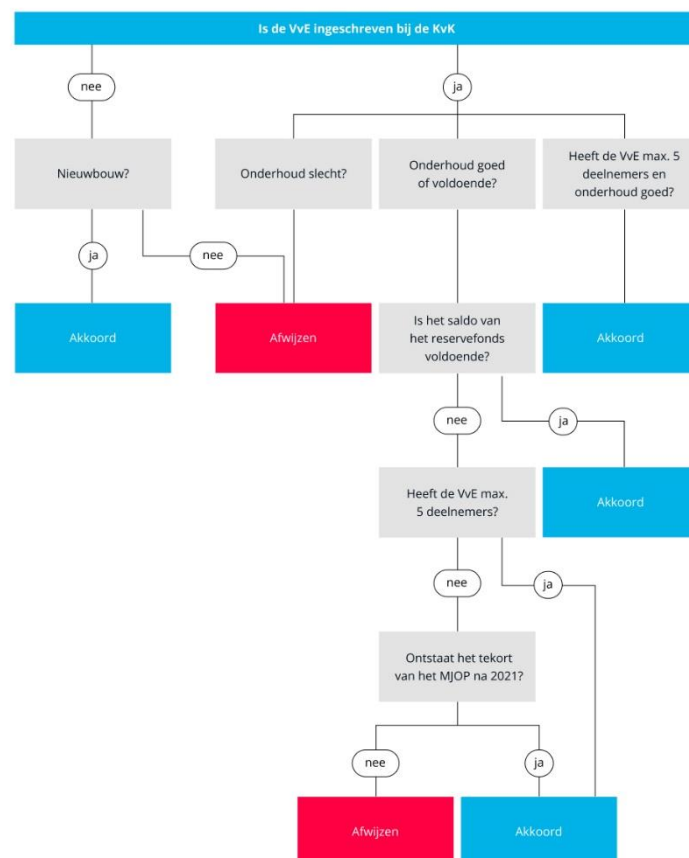
6.1. Onderpand eisen

6.1.1 Vestiging hypotheekrecht

Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen op een perceel grond, inclusief de opstallen, een appartementsrecht en een recht van erfpacht. Vestiging van een hypotheek enkel op andere zakelijke rechten, zoals het recht van vruchtgebruik, is niet acceptabel.

6.1.2 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Het voeren van een actieve Vereniging van Eigenaren is verplicht voor appartementsrechten. Daarnaast stellen wij eisen aan het onderhoudsfonds van de VvE. Wanneer er bij een nieuwbouwwoning sprake is van een VvE in oprichting moet in de koop/aanneemovereenkomst naar voren komen dat de VvE opgericht wordt na voltooiing. Beoordeelt de taxateur de criteria binnen onderhoud, buitenonderhoud en constructie als 'voldoende' of 'goed' en beschrijft de taxateur dit in het taxatierapport en is het saldo van het reservefonds voldoende, dan is het niet nodig een overrule aan te vragen als er geen



MJOP aanwezig is (dit is ook geen vereiste voor NHG). Is het saldo van het reservefonds onvoldoende? Volg dan onderstaand schema om te bepalen of de aanvraag alsnog voorgelegd moet worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

6.1.3 Nieuwbouw

Nieuwbouw zonder afbouwgarantie wordt niet gefinancierd. Dit geldt ook voor leningen met NHG. Nieuwbouw met een waarborgcertificaat, afgegeven door een instelling met keurmerk 'Stichting GarantieWoning' kan volledig worden gefinancierd, dat wil zeggen; stichtingskosten vermeerderd met financieringskosten. Onder financieringskosten verstaan wij de advies- en bemiddelingskosten en de hypotheekaktekosten.

Voor NHG en niet-NHG-leningen dient een nieuwbouwwoning te voldoen aan de BENG-Norm. Een nieuwbouwwoning dient te voldoen aan de voorwaarden van het bouwbesluit, de aanneemovereenkomst dient aan deze voorwaarden te voldoen. Het gaat hier onder andere om de minimale EPC-eis van 0,4. Het meerwerk mag niet tot gevolg hebben dat zonder het meerwerk de woning niet meer aan de EPC-eis voldoet. De kosten voor nieuwbouw tellen mee voor zover deze in de koopaanmeer-overeenkomst dan wel aanneemovereenkomst of kostenraming zijn opgenomen en daarmee een geheel vormen voor het project. Onder de kosten voor de bouw wordt daarom verstaan: alle kosten die nodig zijn voor het ontwerpen en bouwen van de woning. Sloopkosten kunnen niet worden meegefinancierd als bouwkosten en/of meerwerk. Tijdelijke huisvestingskosten vallen evenmin onder stichtingskosten.

Let op!

Als in de aanneemovereenkomst een vermelding staat dat er een waarborgcertificaat is afgegeven van het keurmerk 'Stichting GarantieWoning' dan is dat voldoende. De notaris ziet erop toe dat het certificaat daadwerkelijk aanwezig is.

De marktwaarde is gelijk aan de stichtingskosten. Stichtingskosten zijn:

- de koop-/aanneemsom;
- het meerwerk (maximaal 25% van de koop-/aanneemsom) en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen;
- renteverlies tijdens de bouwperiode tot maximaal 4% van de koop-/aanneemsom plus meerwerk (voor NHG- & niet-NHG-leningen);
- kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen als deze niet aanwezig zijn in de aanneemovereenkomst;
- bouwrente (deze moet in de koop-/aanneem overeenkomst staan);
- verminderd met de kosten van minderwerk.

Is de grond al in bezit? Dan moet de grond volgens NHG-normen gewaardeerd worden tegen de oorspronkelijke aankoopprijs.

Er moet altijd een voor NIBC Direct acceptabele specificatie van het meerwerk worden overlegd. Het is vereist dat de woning inclusief keuken en badkamer opgeleverd wordt. Dat moet blijken uit de koop-/aanneemovereenkomst, de meerwerkspecificatie of de technische omschrijving van de woning. Is het niet aantoonbaar, dan moet hiervoor een reëel bedrag in depot gehouden te worden, in overeenstemming met de meerwerkspecificatie.

Voor NHG-leningen geldt dat een overschot van het renteverlies tijdens de bouw moet worden afgelost op de lening.

De maximale verstrekking bij de aankoop van een woning bedraagt 100% van de marktwaarde (na verbouw), gelijk aan de NHG-normen.

Voor een aflossingsvrij leningdeel geldt dat dit deel niet groter mag zijn dan 50% van de marktwaarde.

Bij de aankoop van een woning gelden enkele mogelijke afwijkingen of aanvullende bepalingen op de maximale verstrekking:

- Energiebesparende voorzieningen (zie hoofdstuk 3.2.5).
- Eigen woning nog niet verkocht (zie hoofdstuk 3.2.10).

Taxatie vereist?

- Bij projectmatige nieuwbouw is geen taxatie vereist.
- Bij nieuwbouw binnen project, waarbij de klant een kavel koopt en zelf een aannemer aanstelt, is een taxatierapport noodzakelijk als de stichtingskosten meer dan 750.000 euro bedragen. In dat geval is een taxatierapport verplicht, gevalideerd door het NWWI.

Let op!

Bovenstaande alinea geldt alleen wanneer een taxatie vereist is. In artikel 3.2.1. van deze acceptatiegids staat wanneer een aanvraag voorgelegd moet worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

Opmerkingen!

- *Als de marktwaarde uit het taxatierapport lager is dan de marktwaarde berekend volgens de stichtingskosten, dan geldt de (lagere) marktwaarde uit het taxatierapport.*
- *In overleg met de aannemer moet de aanvrager zorgen voor een onherroepelijke omgevingsvergunning. Een onherroepelijke omgevingsvergunning is een verplichting. In de notarisinstructie staat dat de notaris moet controleren of de omgevingsvergunning onherroepelijk is afgegeven. De (concept-) omgevingsvergunning hoeft niet meer als stuk aangeleverd te worden.*

- *Zelfbouw, Particulier Opdrachtgeverschap (PO), Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Mede Opdrachtgeverschap (MO) is niet mogelijk*

Toelichting

Zelfbouw = bouw in eigen beheer.

Aanvrager koopt een kavel en een spatel bij een bouwmarkt en gaat zelf een huis bouwen. Dit is niet acceptabel voor NIBC Direct, ook niet met NHG. Deze aanvragen kunnen ook niet voorgelegd worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

Nieuwbouw binnen project

Aanvrager koopt een kavel binnen een nieuwbouwproject en laat een aannemer, binnen de bepaalde bouwregels van het project, een huis bouwen. Een afbouwgarantie (waarborgcertificaat) afgegeven door een instelling met het keurmerk 'Stichting GarantieWoning' is verplicht. Deze constructie hoeft niet voorgelegd te worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct tenzij het leenbedrag hoger is dan 750.000 euro (zie artikel 3.2.1 van deze acceptatiegids) of de acceptant de courantheid van het onderpand in twijfel trekt.

Nieuwbouw buiten project

Aanvrager koopt een kavel buiten een nieuwbouwproject en laat een aannemer een huis bouwen. Een afbouwgarantie (waarborgcertificaat) afgegeven door instelling met het keurmerk 'Stichting GarantieWoning' is dan verplicht. Deze aanvragen moeten altijd voorgelegd worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

6.1.4 Acceptabele onderpanden

Het onderpand moet aan alle volgende eisen voldoen:

- Het onderpand moet uitsluitend bestemd zijn voor woondoeleinden. Dit moet blijken uit de gegevens van het Kadaster en het taxatierapport.
- Het onderpand moet uiterlijk op datum van het passeren van de hypotheekakte betreffende de lening economisch en juridisch eigendom van de aanvrager zijn.
- Het onderpand moet in Nederland gelegen zijn.
- Het onderpand moet uitsluitend bestemd en geschikt zijn voor voortdurende bewoning door de leningnemer(s) zelf.

6.1.5 Niet-acceptabele onderpanden

Hieronder staat een opsomming van de meest voorkomende niet-toegestane onderpanden. Dit zijn onder andere:

- Panden die niet door de leningnemer(s) bewoond (gaan) worden (behoudens de uitzondering zoals die staan in [hoofdstuk 10](#)), waaronder kantoorgebouwen, bedrijfsruimten, utiliteitsgebouwen en handelsobjecten.
- Recreatiewoningen.
- Stacaravans, woonwagens en woonboten.

- Panden gelegen op een bedrijventerrein, ook als dit een woonbestemming heeft.
- Panden met agrarische bestemming.
- Een pand gelegen op grond die als gevolg van verontreiniging ongeschikt is voor bewoning.
- Een woning waarvoor de gemeente een sloop-/handhavenafweging heeft gemaakt.
- Woongroepen/flatexploitaties/coöperaties.
- Panden die geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn en waarbij niet uit het taxatierapport en (concept) koopakte blijkt dat ze leeg en onverhuurd opgeleverd worden (behalve de uitzondering zoals die staan in hoofdstuk 10).
- Panden gelegen in een saneringswijk of stadsvernieuwingsgebied.
- Panden waarop beperkende zakelijke rechten voor de hypotheekhouder rusten.
- Panden met een voor de geldgever bezwarend kettingbeding.
- Panden bezwaard met recht van vruchtgebruik.
- Door de gemeente aangeschreven panden met achterstallig onderhoud.
- Houtskeletbouw waarbij geen sprake is van betonnen fundering.

6.1.6 Beperkt acceptabele onderpanden

(Woon) Boerderijen

Boerderijen waarvan de agrarische bestemming definitief is verdwenen en die uitsluitend nog gebruikt kunnen worden als woonhuis (dit moet blijken uit het taxatierapport en de verklaring(en) van de gemeente), zijn acceptabel, maar alleen als op voldoende wijze vaststaat dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud. Dit moet in het taxatierapport staan. De kadastrale bestemmingen wonen (agrarisch) zijn acceptabel als er geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden.

Bijgebouwen

Panden waarbij een of meerdere (grote) bijgebouwen staan die qua aard niet voor normaal woongebruik geschikt zijn (loodsen, oude stallen, etc.), zijn niet toegestaan. Bij twijfel moeten deze posten worden voorgelegd. Een commercieel gastenverblijf op hetzelfde perceel is niet toegestaan. Een privaat gastenverblijf (bijvoorbeeld in het kader van mantelzorg) wel.

Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)/ Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE)

In de praktijk verkoopt een gemeente een complex woningen in verhuurde staat aan een woningbouwcoöperatie; de grond wordt dan aan de coöperatie in erfpacht uitgegeven. De coöperatie biedt vervolgens deze woningen of appartementsrechten te koop aan de zittende huurders onder voorwaarde van de bepalingen van MGE of MVE. Voor deze onderpanden is NHG verplicht.

ABC-constructies

Een ABC-constructie is een constructie waarbij een **onroerende zaak**, een gebouw of woning tweemaal wordt verkocht. Twee voorbeelden:

- Eerst door A aan B en dan door B aan C. De zaak wordt echter maar éénmaal geleverd, namelijk van A aan C. Het eigendom gaat dan ook rechtstreeks over van A op C; of
- Eerst vindt levering plaats van A aan B die binnen 6 maanden doorverkoopt aan C (de opvolgende koper betaalt alleen overdrachtsbelasting over de meerwaarde van het pand).

ABC-constructies zijn alleen acceptabel na goedkeuring van NIBC Direct. Deze aanvragen moeten als overrule worden behandeld, behalve bij:

- een ABC-constructie als gevolg van het terugkopen van een woningstichting;
- een ABC-constructie waarbij partij B de **onroerende zaak**, gebouw of woning door vererving heeft verkregen.

In de notarisinstructie staat standaard dat bij een ABC-constructie contact moet worden opgenomen met NIBC Direct.

Als een overrule voor een ABC-constructie wordt goedgekeurd (of het gaat om een terugkoopregeling door een woningstichting/verkrijging door vererving zoals hierboven staat), dan moet de volgende standaardtekst als instructie naar de notaris worden gestuurd: "In tegenstelling tot de instructie hoeft u geen contact op te nemen met de geldgever over de ABC-constructie, aangezien deze constructie al door de geldgever is beoordeeld en akkoord is bevonden."

Kangoeroewoningen

Is het een uitkomst om ouder(s) dicht bij de kinderen te laten wonen? In het gezamenlijke woonhuis, ieder een eigen woonruimte op hetzelfde perceel of in een aparte unit in het kader van Mantelzorg? Er zijn zoveel mogelijkheden dat standaardisering (bijna) niet mogelijk is. Een aanvraag hiervoor wordt daarom altijd door de Hypotheekdesk van NIBC Direct behandeld. De besproken seniorenpropositie in artikel 3.2.7 van deze acceptatiegids is niet mogelijk in combinatie met een aanvraag voor een kangoeroewoning.

6.2. Taxatie

6.2.1 Algemeen

Ga voor de waardebepaling van het te financieren onderpand uit van een volledig ingevuld, gevalideerd taxatierapport volgens het meest recente model van één van de volgende verenigingen:

- Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).
- De Landelijke Makelaarsvereniging, Bemiddeling Onroerend Goed (LMV).

- De Nederlandse Vereniging van Beëdigde Taxateurs van Onroerende Zaken (VBO).
- De Register Vastgoed Taxateurs (RVT), of van een bij de Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) geregistreerde taxateur.

Alleen NWWI mag het taxatierapport goedkeuren. Validatie door andere validatie-instituten is niet acceptabel.

De aanvrager van een hypothecaire lening geeft opdracht tot taxatie. De kosten zijn dan ook voor rekening van de aanvrager. Het taxatierapport blijft in het bezit van NIBC Direct. Naast het gevalideerde taxatierapport moet ook voor controledoeleinden de unieke code van het digitale gevalideerde taxatierapport in het dossier staan.

Bij projectmatige nieuwbouw is geen taxatie vereist. In geval van nieuwbouw binnen project, waarbij de klant een kavel koopt en zelf een aannemer aanstelt, is een taxatierapport alleen noodzakelijk als de stichtingskosten meer dan 750.000 euro bedragen.

6.2.2 Voorwaarden taxatierapport

Het taxatierapport moet voldoen aan alle volgende eisen:

- Volgens NHG.
- Gevalideerd door het NWWI.
- Uit het taxatierapport moet blijken dat het rapport opgemaakt is voor NIBC Direct of een nader te bepalen geldgever.

6.2.3 Bijzondere bepalingen – bouwkundig rapport

Vermeld in geval van verbouwing in het taxatierapport de marktwaaarde voor en na verbouwing. Als de waardevermeerdering door de verbouwing groter is dan de kosten van de verbouwing, leg dan de aanvraag samen met een verbouwingsspecificatie voor bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct. De verbouwwerkzaamheden in het taxatierapport en de verbouwingsspecificatie moeten overeenkomen.

We hebben een bouwkundig rapport nodig als volgens het taxatierapport:

- de kosten van achterstallig onderhoud naar schatting meer bedragen dan 10% van de marktwaaarde voor de verbouwing/verbetering, of
- nader bouwkundig onderzoek noodzakelijk is.

Het rapport moet opgemaakt zijn door de Vereniging Eigen Huis of een bouwkundig bedrijf dat zo is ingeschreven in de Kamer van Koophandel. Het bouwkundige rapport moet zijn opgemaakt volgens het NHG-model. Het rapport mag maximaal 12 maanden oud zijn, gerekend vanaf de toetsing op het moment van uitbrengen van de definitieve offerte. De bedragen in het rapport moeten zijn gewaardeerd op basis van herstel door derden.

6.2.4 Inhoud taxatierapport

In het taxatierapport moet staan dat aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- De onderhoudstoestand heeft voor alle onderdelen minimaal de kwalificatie 'voldoende'. Geen enkel punt mag met 'matig' of 'slecht' beoordeeld zijn.
- Toch kan een geldlening onder omstandigheden verstrekt worden, ook al is de onderhoudstoestand op bepaalde punten 'matig' of 'slecht'. Dat kan als het betrokken bedrag (van minimaal 7.500 euro) nodig is om de onderhoudstoestand op het gewenste niveau te krijgen, in bouwdepot wordt gehouden.
- In dat geval moet in het taxatierapport een specificatie staan van het achterstallig onderhoud en een verbouwingsspecificatie. Vervolgens wordt een bedrag vastgesteld dat nodig is het onderpand in goede/voldoende staat van onderhoud te krijgen. Dit bedrag wordt in bouwdepot gehouden maar moet minimaal 7.500 euro bedragen. Bij twijfel kan de acceptant altijd een bouwkundig rapport opvragen.
- Bij het onderdeel 'Courantheid' moet een periode niet langer dan 12 maanden staan.

6.2.5 Taxatie bij verhogingen

Specifiek geldt voor verhogingen dat NHG-leningen, waarbij de verhoging een niet-NHG-lening is, wij deze minimaal zes maanden na de passeerdatum van de NIBC Direct (Extra) Hypotheek in behandeling nemen.

Bij verhogingen mag het aanwezige door NWWI gevalideerde taxatierapport maximaal zes maanden oud zijn. Is het taxatierapport ouder dan zes maanden, dan hebben we een nieuw gevalideerd taxatierapport niet ouder dan zes maanden nodig.

7. Bankgarantie

7.1. Inleiding

Soms moet bij aankoop van een woning een waarborgsom worden betaald. De aanvrager kan in plaats hiervan ook een bankgarantie overleggen. NIBC Direct stelt zich dan garant voor deze waarborgsom.

7.2. Procedure

De garantieverklaring geven wij na ontvangst van de door aanvrager(s) getekende het bindend aanbod en na ontvangst van de door aanvrager getekende contragarantie.

7.3. Voorwaarden

Voor een bankgarantie gelden de volgende vier voorwaarden:

- Maximum garantieverklaring: de garantieverklaring bedraagt maximaal 10% van de koopsom.
- Kosten: er zijn geen kosten verbonden aan de bankgarantie.
- Looptijd: de looptijd van de garantieverklaring is maximaal vier maanden vanaf de datum van afgifte.
- Uitbetaling: de aanvrager moet het garantiebedrag terugbetalen op grond van de contragarantie.

8. Overbruggingshypotheek

8.1. Algemeen

Met een overbruggingshypotheek is het mogelijk een tijdelijk hogere lening te verstrekken tot het 'eigen geld' (of overwaarde) vrijkomt bij verkoop van de huidige woning. Met een overbruggingshypotheek wordt dit vrijkomende bedrag voorgefinancierd. In elk geval wordt zowel op het oude pand als op de nieuwe woning een hypothecaire inschrijving ter grootte van de totale hypotheekschuld gevestigd.

De overbrugging wordt als een apart overbruggingsleningdeel ondergebracht.

Als de opbrengst van de te verkopen woning dusdanig hoog is dat het surplus boven het overbruggingskrediet en het vergoedingsvrije bedrag uitkomt dan mag dit bedrag (aantoonbaar) zonder (extra) vergoeding afgelost kan worden. Dit zal uitsluitend voorkomen als de verkoopprijs extreem hoger is dan de gehanteerde waarde. De behandeling van het surplus is gelijk aan de behandeling van het vergoedingsvrije bedrag.

8.2. Voorwaarden wanneer de oude woning onvoorwaardelijk verkocht is

Is de oude woning onvoorwaardelijk verkocht? Dan gelden alle onderstaande voorwaarden:

- Aanvrager(s) met een huidige eigen woning komt (komen) in aanmerking voor een overbruggingsfinanciering, met maximaal één onderpand per aanvraag voor een overbruggingsfinanciering.
- Het te overbruggen onderpand moet in Nederland zijn.
- Het te overbruggen onderpand moet eigendom zijn van de debiteur.
- Het te overbruggen onderpand moet een voor NIBC Direct acceptabel onderpand zijn (zie 6.1.4 acceptabele onderpanden).
- De looptijd van de overbruggingslening hangt af van de notariële transportdatum van de te verkopen woning, maar is maximaal 24 maanden.

- Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen op zowel het overbruggingspand als het aan te kopen (nieuwe) pand.
- De maximale verstrekking op het nieuwe onderpand inclusief de overbrugging is 110% marktwaarde (na verbouw). Een verstrekking boven de 110% moet worden voorgelegd bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.
- De overbruggingsfinanciering is niet meer dan de verkoopprijs van het overbruggingspand min de nettorestantschuld (aan te tonen met een recent afschrift van de bestaande hypothecaire geldlening). De nettorestantschuld is de huidige restschuld min de recente waarde van de verpande garantiepols of min 75% % van de recente waarde van de verpande beleggingspols.
- De waarde van het overbruggingspand wordt aangetoond met een door alle partijen ondertekende koopovereenkomst waaruit blijkt dat de ontbindende voorwaarden verlopen zijn.
- Geldgever van de voorgaande hypotheekrechten gaat akkoord met het vestigen van onze hypotheek op de te verkopen woning.
- Zie ook artikel 3.2.9 van deze acceptatiegids over het aantonen eigen middelen bij een overbruggingshypotheek.

8.3. Voorwaarden wanneer de oude woning niet onvoorwaardelijk verkocht is

Is de oude woning nog niet onvoorwaardelijk verkocht? Dan gelden alle onderstaande voorwaarden:

- Aanvrager(s) met een huidige eigen woning komt (komen) in aanmerking voor een overbruggingsfinanciering van maximaal één onderpand per aanvraag voor een overbruggingsfinanciering.
- Het te overbruggen onderpand moet in Nederland staan.
- Het te overbruggen onderpand moet eigendom zijn van de debiteur.
- Het te overbruggen onderpand moet een voor NIBC Direct acceptabel onderpand zijn (zie 6.1.4 acceptabele onderpanden).
- De looptijd van de overbruggingslening hangt af van de notariële transportdatum van de te verkopen woning, maar is maximaal 24 maanden.
- Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen op zowel het overbruggingspand als het aan te kopen (nieuwe) pand.
- De maximale verstrekking op het nieuwe onderpand inclusief de overbrugging is 106% marktwaarde (na verbouw).
- De maximale overbruggingsfinanciering bedraagt 90% van de marktwaarde van het overbruggingspand min de waarde van de restantschuld (aan te tonen met een recent afschrift van de bestaande hypothecaire geldlening(en)).
- Voor de behandeling van de maximale hoofdsom van de overbrugging verwijzen we naar artikel 1.2.3 van deze acceptatiegids.

- De waarde van het overbruggingspand wordt aangetoond met de meest recente, door de gemeente afgegeven WOZ-beschikking of een taxatierapport /waardeverklaring met een maximale verkooptermijn van zes maanden.
- Geldgever van de voorgaande hypotheekrechten gaat akkoord met vestigen van onze hypotheek op de te verkopen woning.
- Zie ook artikel 3.2.9 van deze acceptatiegids over het aantonen eigen middelen bij een overbruggingslening.

	Geen overbrugging	Overbrugging op een verkocht onderpand	Overbrugging op een niet verkocht onderpand
Maximaal inclusief OVK	100% marktwaarde	110% marktwaarde	106% marktwaarde

Let op!

Bij aanvragen van zelfstandig ondernemers met minder dan drie jaarcijfers beschikbaar (kort-zelfstandigen) is een verplichting opgenomen dat de bestaande woning verkocht moet zijn. Een overbrugging voor kort-zelfstandigen waarvan de oude woning nog niet onherroepelijk is verkocht is daarom niet mogelijk. Zie artikel 5.2.1 van deze acceptatiegids.

9. Hypotheek met een bouwdepot

9.1. Inleiding bouwdepot

Het in het taxatierapport vermelde bedrag aan verbouwingskosten blijft in depot als het meer dan 7.500 euro is bij niet-NHG-leningen. Leningen voor verbouwingen of nieuwbouw, waarbij het depotbedrag bij aanvang lager zou zijn dan 7.500 euro, betalen wij bij aktepassering uit. Dit doen we alleen als er een deugdelijk verbouwingsplan is en er minimaal een taxatierapport na verbouw is. In die gevallen hoeft geen bouwdepot opgevoerd te worden. De marktwaarde na verbouwing moet in het systeem komen te staan.

NHG-leningen waarbij het depotbedrag bij aanvang lager is dan 250 euro, betalen we bij aktepassering uit als de facturen ter grootte van het bouwdepot voor finaal akkoord in het dossier zitten.

Let op!

Wij financieren niet als de aanvrager in eigen beheer bouwt. Ook constructieve werkzaamheden voor een verbouwing mag de aanvrager niet in eigen beheer uitvoeren. Dit geldt voor leningen met NHG en zonder NHG. Zie voor een toelichting: artikel 6.1.3 van deze acceptatiegids

9.2. Meerwerkspecificatie/verbouwingsplan

Voor uitbetaling van het bouwdepot moet een meerwerkspecificatie/verbouwingsplan (hierna: specificatie) opgesteld worden. Vermelding in een taxatierapport van de met de verbouwing gemoeide kostenposten is voldoende.

In de specificatie moeten alle posten specifiek staan. Op niet-specifieke kostenposten zoals 'overige' of 'diverse' kunnen geen uitbetalingen plaatsvinden. Dit geldt zowel voor NHG- en niet-NHG-aanvragen. De inhoud van de specificatie moet gelijk zijn aan het taxatierapport. De leningnemer moet de specificatie ondertekenen. Is het bedrag in depot niet toereikend om alle verbouwingskosten te betalen, dan moet de leningnemer het meerdere uit eigen middelen voldoen. Eigen middelen moeten aangetoond worden en eerst volledig ingebracht worden.

NIBC Direct betaalt alleen uit het bouwdepot als de nota's ondertekend zijn door de leningnemer en als die nota's overeenkomen met de specificatie. Als daar aanleiding voor is, eist NIBC Direct een controle van de werkzaamheden voordat de declaratie wordt uitbetaald. Voor het overige gelden de NHG-normen. Zie ook artikel 3.3.2 van deze acceptatiegids: aantonen eigen middelen.

9.3. Bouwdepot nieuwbouw

Bij financieringen van nog te bouwen woningen betaalt NIBC Direct het leningbedrag in delen uit, afhankelijk van de voortgang van de werkzaamheden. Er moet altijd een meerwerkspecificatie zijn. Gedurende de periode dat het bouwdepot wordt aangehouden, kunnen leningnemers bedragen uit het depot opvragen door betaalnota's en rekeningen in te sturen die door de geldnemer zijn ondertekend. De betaalnota's mogen uitsluitend betrekking hebben op de bouw van het onderpand en moeten overeenkomen met het bouwplan en de meerwerkspecificatie.

Een bouwdepot bij nieuwbouw heeft een maximale duur van 24 maanden.

9.4. Bouwdepot bestaande bouw

Bij de financiering van bestaande bouw kan overeengekomen worden dat een deel van de lening bestemd is voor een verbouwing/verbetering van de woning. Bedraagt de lening meer dan het maximaal te lenen bedrag op basis van de marktwaaarde voor verbouwing, dan moet het in het taxatierapport genoemde bedrag aan verbouwingskosten volledig in depot blijven. Verder is het ook verplicht dat, boven een bedrag van 7.500 euro, een bedrag in depot blijft wanneer dit nodig is voor verbetering van het onderpand als die in de huidige toestand 'matig' of 'slecht' is. Het maakt daarbij niet uit of de lening kleiner dan of gelijk is aan de marktwaaarde voor verbouwing. De bouwkundige constructie (aan te tonen met een bouwkundig rapport) moet altijd minimaal 'voldoende' zijn. De verbouwing moet een dusdanige verbetering van het onderpand tot gevolg hebben dat de onderhoudstoestand na de verbouwing de kwalificatie 'voldoende' krijgt.

De debiteur betaalt tijdens de verbouwperiode het maandbedrag. De debiteur ontvangt maandelijks een saldo-opgave.

Een bouwdepot bij bestaande bouw heeft een maximale duur van 12 maanden.

9.5. Vrijwillig bouwdepot

Een vrijwillig bouwdepot is tot nader order toegestaan volgens de tijdelijke verruiming acceptatiekader (26 februari 2018).

9.6. Minimumbedrag tijdens looptijd bouwdepot

Voor niet-NHG-leningen geldt een minimumbedrag van 7.500 euro.

NHG-leningen waarbij het depotbedrag bij aanvang lager is dan 250 euro, worden bij aktepassering uitbetaald. Dan moeten wel de facturen ter grootte van het bouwdepot voor finaal akkoord in het dossier aanwezig zijn. Zodra de werkzaamheden volgens het verbouwdepot zijn gerealiseerd, sluit het bouwdepot. Een eventueel restantbedrag wordt afgelost op de lening.

In alle gevallen is het noodzakelijk dat de financieel adviseur de klant wijst op de fiscale consequenties als hij/zij het geld gebruikt voor andere doeleinden dan waarvoor het oorspronkelijk bedoeld is.

9.7. Rentevergoeding tijdens de bouwperiode

De rentevergoeding tijdens de bouwperiode is gelijk aan de hypotheekrente. Na verlenging van het bouwdepot wordt geen rente vergoed. Als de lening uit meerdere leningdelen bestaat, vindt de rentevergoeding plaats op basis van de gewogen gemiddelde rente van de leningdelen.

9.8. Einde looptijd van het bouwdepot

Is het resterende bedrag in het bouwdepot na bouw/verbouwing of aan het einde van de looptijd van het depot meer dan 250 euro bij NHG of 7.500 euro bij niet-NHG, dan wordt het hele resterende bedrag altijd afgelost op de lening. Kleinere bedragen maken wij over naar de aanvrager.

10. NIBC Direct investeringshypotheek

10.1. Algemeen

Voor de NIBC Direct Investeringshypotheek gelden dezelfde acceptatieregels als voor de NIBC Direct (Extra) Hypotheek, met uitzondering van de criteria zoals beschreven in dit hoofdstuk.

Het aan te kopen onderpand of de aan te kopen onderpanden en de mogelijke inkomsten daaruit, mag of mogen niet dienen als een pensioenvoorziening.

De NIBC Direct Investeringshypotheek heeft alleen de rentevastperiodes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 jaar. Rentevastperiodes langer dan tien jaar zijn niet mogelijk.

10.2. Onderpand

De NIBC Direct Investeringshypotheek voor consumenten is alleen beschikbaar voor woningen die geheel of gedeeltelijk bestemd zijn voor de verhuur. Is een deel van de woning bedoeld voor eigen bewoning, dan wordt ook dat deel als een box 3 lening beschouwd. De woningen moeten in de lijst staan met door NIBC Direct geselecteerde steden. Deze lijst staat op <https://intermediair.nibcdirect.nl/media/1616/lijst-met-gemeenten-201611.pdf>.

10.2.1 Nieuwbouw of verbouwing

Het in het taxatierapport vermelde bedrag aan verbouwingskosten houden we in depot voor zover het een bedrag is van meer dan 7.500 euro. Leningen voor verbouw of nieuwbouw waarbij het bouwdepot bij aanvang lager zou zijn dan 7.500 euro, betalen we bij aktepassering uit. Er moet altijd een deugdelijk verbouwingsplan zijn én een taxatierapport met de waardes voor en na verbouw in verhuurde staat.

Bij de financiering van een nieuwbouwonderpand moet de aanvrager altijd een taxatierapport met de waarde in verhuurde staat aanleveren.

10.2.2 Acceptabele onderpanden

Onze voorwaarden voor acceptabele onderpanden zijn:

- Het onderpand heeft een woonbestemming en uit het kadaster en het taxatierapport moet de bestemming blijken.
- Het onderpand is vrij van beslagen en/of gemeentelijke aanschrijvingen.
- De staat van onderhoud is ten minste "voldoende" en er is geen sprake van achterstallig onderhoud volgens het taxatierapport.

10.2.3 Niet-acceptabele onderpanden

Hieronder staat een opsomming van de meest voorkomende niet-toegestane onderpanden. Dit zijn onder andere:

- Panden die niet in overeenstemming met de bestemming worden gebruikt (denk aan prostitutie).
- Panden bezwaard met een hypotheek ten gunste van derden.
- Niet-zelfstandige woningen.
- Panden in gebruik voor short-stay rentals, bijvoorbeeld via gespecialiseerde verhuurmaatschappijen zoals AirBnB.
- Kamerverhuur, behalve als een van de huurders een familielid (tot en met de 2de graad) is van de aanvrager. Uit het taxatierapport moet in deze gevallen blijken dat een eventuele benodigde vergunning voor kamerverhuur aanwezig is.
- (Woon)boerderijen.
- Houtskeletbouw.
- Maatschappelijk gebonden eigendom.

10.3. Lening

10.3.1 LTV

De maximale verstrekking op basis van LTV is de laagste van 75% marktaande in verhuurde staat (of de marktwaarde in leegstand als die lager is) of 75% van de totale investering (als minder dan een jaar geleden aangekocht).

Wordt het vastgoed aangekocht of is dit minder dan een jaar geleden aangekocht? Dan gebruiken wij in de bepaling van de maximale verstrekking dus het laagste bedrag van de marktwaarde in verhuurde staat of de gemaakte investering (aankoopsom + k.k., notaris-, adviseurs-, taxatie- en eventuele verbouwingskosten). Dat gebeurt niet als de stijging van de waarde naar genoegen van de bank is onderbouwd en met een overrule is geaccordeerd door de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

10.3.2 Aflossing

Het maximaal aflossingsvrije leningdeel is 50% van de marktwaarde in verhuurde staat. Alles boven de 50% van de marktwaarde in verhuurde staat moet afgelost worden:

- lineair binnen maximaal 30 jaar; of
- annuïtair binnen maximaal tien jaar.

10.3.3 Maximale lening

De maximale lening bedraagt 500.000 euro, met een maximum van 1.000.000 euro aan consumentenleningen binnen dit product per aanvrager.

Per aanvrager financieren wij maximaal vier onderpanden binnen dit product.

10.4. Inkomen

10.4.1 Inkomen uit verhuur uit het te financieren pand

De kale huurinkomsten (los van servicekosten, gas, water, licht en eventuele erfpacht) van het te financieren pand kunnen als bruto-inkomen worden meegenomen.

Voorwaarden:

- Op het moment van het uitbrengen van het bindend aanbod moet er een door beide partijen (huurder en verhuurder) getekende huurovereenkomst aanwezig zijn.
- Als de huurovereenkomst minimaal 12 maanden oud is, kan maximaal 80% van de kale huur als bruto-inkomen worden meegenomen.
- Als de huurovereenkomst minder dan 12 maanden oud is, kan maximaal 50% van de kale huur als bruto-inkomen worden meegenomen. Is de in het taxatierapport genoemde verwachte huur lager dan de kale huur, dan wordt de genoemde 50% berekend over de in de taxatie genoemde verwachte huur.

- Toekomstige huur die ingaat op of na de passeerdatum, mag meegenomen worden als er een getekende huurovereenkomst aanwezig is op het moment van het uitbrengen van het bindend aanbod. In dat geval kan maximaal 50% van de kale huur als bruto-inkomen worden meegenomen. Is de in het taxatierapport genoemde verwachte huur lager dan de kale huur, dan wordt de genoemde 50% berekend over de in de taxatie genoemde verwachte huur.
- Het meenemen van huurinkomsten mag alleen als het pand gebruikt gaat worden voor commerciële verhuur (= verhuur aan derden) of het deel dat commercieel verhuurd gaat worden.

Let op!

- *Wordt het pand (al dan niet gedeeltelijk) aan familie verhuurd (tot en met de 2de graad van de kredietnemers)? Dan mag het inkomen uit verhuur dat door familie wordt betaald, niet worden meegerekend.*
- *De bijschrijving van de huur moet met minimaal drie maandafschriften worden aangetoond.*
- *De huurpenningen moeten worden verpand aan NIBC Direct Hypotheken B.V.*
- *Het maximum dat als kale huur kan worden gehanteerd, is 10% van de marktwaarde in verhuurde staat.*

10.4.2 Inkomen uit verhuur uit overige in bezit zijnde panden

Voor elk onderpand dat de aanvrager verder nog bezit (niet het hoofdverblijf), moeten de (gesaldeerde) lasten en inkomsten meegenomen worden om te bepalen wat de maximale leencapaciteit is. Hiervoor geldt de volgende berekening:

Netto huur =

(kale huur* 80%) -/- hypothecaire lasten (van het betreffende pand) -/- eventuele erfpacht

De bestendigheid van de brutohuurinkomsten wordt bepaald aan de hand van de door beide partijen ondertekende huurcontracten en op basis van het gemiddelde van de daadwerkelijk gerealiseerde huuropbrengst over de afgelopen twee jaar. De bijschrijving van de huur moet in deze gevallen met drie maandafschriften worden aangetoond.

Voorbeeld:

Kale huur 1.000 euro per maand

Hypothecaire lasten 650 euro per maand

Erfpacht 100 euro per maand

De netto huur is dan (1.000 euro * 80%) - 650 euro - 100 euro = 50 euro

*Kale huur = bruto huur -/- servicekosten, gas, water, licht

Dit bedrag * 12 = 600 euro wordt dan als jaarlijks bruto-inkomen in de inkomenstoets meegenomen.

10.4.3 Niet-acceptabel inkomen

Tijdelijk inkomen zonder intentie, inkomen van zelfstandig ondernemers met minder dan drie jaarcijfers beschikbaar (kort-zelfstandigen) volgens artikel 5.2.2 van deze acceptatiegids en inkomens uit sociale uitkeringen nemen wij niet mee bij de berekening van het totale inkomen.

Wordt de investering gebruikt als pensioenvoorziening? Dan is een financiering niet mogelijk.

10.5. Woonquotes

Omdat de financiering van verhuurde woningen als consumptieve lening wordt aangemerkt, is de rente niet aftrekbaar in box 1. Er moet altijd gerekend worden met de door het NIBUD voor box 3 geldende woonquotetabellen, ook als er sprake is van een gedeelte eigen bewoning.

10.6. Financiële lasten eigen woning

10.6.1 Koopwoning

Als de aanvragers een (andere) koopwoning(en) hebben met een hypotheeklening, dan moeten zowel de rente als de aflossingslasten meegenomen worden om de maximale leencapaciteit vast te stellen.

Rente

De (aftrekbare) hypotheekrente van de eigen woning moet worden omgerekend van bruto- tot nettobedragen. We willen namelijk de netto last bepalen, omdat de te betalen hypotheekrente voor een eigen woning fiscaal aftrekbaar is. Om het proces simpel te houden, hanteren wij één percentage. Ongeacht de daadwerkelijke aftrek. De rente mag gecorrigeerd worden met 35%.

Wanneer de resterende rentevastperiode korter is dan tien jaar, moet gerekend worden met de toetsrente om het bedrag aan betaalde rente voor de eigen woning vast te stellen. Dat hoeft niet als het betreffende leningdeel op einddatum van de rentevastperiode volledig is afgelost. Bij een langere periode mag gerekend worden met de werkelijke betaalde rente volgens de saldo-opgave.

Aflossing

De aflossingscomponent (premie, beleggingsinleg, directe aflossing) moet ongecorrigeerd worden meegenomen als financiële verplichting.

10.6.2 Huurwoning

Bewoont de aanvrager zelf een huurwoning, dan moet de huurlast van deze woning worden verhoogd met 5% vanwege mogelijke toekomstige huurverhogingen. Ook deze last moet als financiële verplichting worden meegenomen.

10.7. Taxatierapport

Uit het taxatierapport moeten de volgende zaken blijken:

- Marktwaaarde in verhuurde staat.
- De onderhoudstoestand moet voor alle onderdelen ten minste 'voldoende' zijn.
- Bij kamerverhuur moet uit het taxatierapport blijken dat een eventueel benodigde vergunning aanwezig is.

10.8. Aangepaste stukkenlijst

Voor een NIBC Direct Investeringshypotheek moeten de volgende aangepaste stukken altijd worden opgevraagd:

- Kopie van een recent bankafschrift waaruit de woonlasten blijken.
- Woonlastenoverzicht huidige woning.
- Saldo-opgave huidige hypotheek (als de huidige woning een eigen woning is).
- Kopie huurcontract voor de opgegeven woonlasten (als de huidige woning een huurwoning is).
- Bewijs hypotheeklasten voor overige verhuurde panden (als er meerdere verhuurde panden zijn).
- Akte van verpanding huurpenningen.
- Taxatierapport met waarde in verhuurde staat (als er sprake is van een verbouwing met de waardes voor en na verbouwing in verhuurde staat).
- Kopie van het door beide partijen getekende verhuurcontract voor het te financieren onderpand.

11. Beheer processen

Zijn er krediet technische wijzigingen, dan moet de aanvrager een verzoek indienen via de adviseur. Wij voeren geen wijzigingen door op basis van 'execution only'.

11.1. Omzetten rente

Vaste rente

De vaste rente kan op elk gewenst moment worden omgezet in een andere vaste rente. Afhankelijk van de rentestand zijn daar kosten aan verbonden.

Voor het omzetten van de rente dient de aanvrager of de financieel adviseur namens de aanvrager(s) een verzoek in. Dat kan schriftelijk of per e-mail. Na het verzoek maken wij een omzettingsofferte die door de (alle) aanvrager(s) getekend moet worden. Nadat de

omzettingsofferte door aanvrager(s) is geaccepteerd, kan niet meer van de omzetting worden afgezien.

11.2. Ontvangst wijzigingsverzoek (getekende omzettingsofferte)

Als wij de getekende omzettingsofferte vóór de 16^{de} dag van een kalendermaand binnen hebben, dan gaat de aangevraagde wijziging in het geval van een gewijzigde rentevastperiode, in op de eerste dag van de volgende kalendermaand. Hebben wij de getekende omzettingsofferte op of na de 16^{de} dag van een kalendermaand binnen, dan gaat de gekozen rentevastperiode in op de eerste dag van de tweede daaropvolgende kalendermaand.

Voor de bepaling van de hoogte van het rentepercentage geldt de datum van ontvangst van het verzoek. Dat wil zeggen dat de administratie leidend is bij eventuele geschillen over de exacte datum of rentepercentages e.d. van de rentefixatie of omzetting.

11.3. Ontvangst volmacht tot omzetting (bij renteherziening)

De leningnemer(s) ontvangt/ontvangen drie maanden voor de renteherzieningsdatum een voorstel voor het voortzetten van het leningdeel met de rentevastperiode gelijk aan de huidige rentevastperiode. Bij dit voorstel ontvangen zij ook de volmacht tot omzetting. Deze volmacht stelt de leningnemer(s) in staat een keuze te maken voor een andere rentevastperiode.

De volmacht moet uiterlijk de 15e van de maand voorafgaand aan het verlopen van de rentevastperiode NIBC Direct ontvangen zijn. Is de volmacht niet uiterlijk op de 15e van de maand voorafgaand aan het verlopen van de rentevastperiode bij ons binnen, dan wordt het betreffende leningdeel automatisch verlengd met dezelfde rentevastperiode.

11.4. Verwijderen van de topopslag

De topopslag vervalt automatisch zodra de lening door aflossen (contractuele en/of extra aflossingen) in een lagere tariefklasse valt waardoor de verhouding van de lening ten opzichte van de waarde van de woning is gedaald. Dit geldt ook tijdens de rentevastperiode. Valt de lening door waardestijging van de woning in een lagere tariefklasse, dan kan een verzoek worden ingediend om de topopslag te verwijderen. De waardestijging moet blijken uit een door ons goedgekeurd taxatierapport of een ander document dat naar ons oordeel de waarde van de woning deugdelijk aantoont. Op onze website www.nibcdirect.nl leest u ons beleid over dit onderwerp.

	NIBC Direct	NIBC Direct Extra	NIBC Direct Investeringshypotheek
Termijn	geen	geen	geen
Soort waarde bepaling	Taxatierapport/ WOZ*	Taxatierapport/ WOZ*	Taxatierapport
Administratiekosten	200 euro	-	200 euro

Let op!

- *Het aan te leveren taxatierapport moet voldoen aan de normen van NIBC Direct zoals ze staan in artikel 6.2 van deze acceptatiegids.*
 - *Momenteel wordt, in plaats van een taxatierapport, ook de meest actuele WOZ-waarde toegestaan om de waarde van de woning te bepalen. De meest actuele WOZ-waarde kan alleen gebruikt worden als:*
 - *de uitstaande restschuld niet hoger is dan 65% van de meest recente WOZ-waarde; én*
 - *de uitstaande restschuld niet hoger is dan 500.000 euro.*
- *De WOZ-waarde kan niet gebruikt worden bij een NIBC Direct Investeringshypotheek.*
- *Dit beleid wijzigt regelmatig. Van toepassing is het beleid dat van kracht is op het moment dat de waardestijging wordt aangetoond, zie hiervoor www.nibcdirect.nl.*
- *Voor deze wijziging rekenen wij in een aantal gevallen administratiekosten. Zie hiervoor bovenstaand overzicht.*

11.5. Gedeeltelijk royement

Als een debiteur een gedeelte van het onderpand (grond of opstallen en andere toebehoren) wil verkopen, dan moet dit uit het hypothecaire verband worden ontslagen. NIBC Direct beoordeelt of gedeeltelijk royement mogelijk is op basis van de waarde van het onderpand na verkoop. De aanvrager levert hiervoor een door het NWWI gevalideerd taxatierapport aan, waarin de marktwwaarden voor en na gedeeltelijke verkoop staan. NIBC Direct bepaalt hoeveel er bij royement moet worden afgelost. Eventuele opslagen kunnen wijzigen. Na royement blijft gelden dat niet meer dan 100% van de marktwaarde (na verkoop) kan worden geleend. Voor een NHG-lening gelden de NHG-regels voor gedeeltelijk royement.

11.6. Ontslag uit het hoofdelijke schuldenaarsschap

Ontslag uit hoofdelijk schuldenaarsschap is mogelijk als de overblijvende schuldenaar in staat is de woonlasten volgens de gestelde acceptatienormen te dragen, eventueel na gedeeltelijke aflossing. De ontslagen leningnemer mag na ontslag geen (mede-) eigenaar

zijn van het onderpand en moet het onderpand duurzaam hebben verlaten, dan wel een ontruimingsverklaring hebben ondertekend.

Ontslag van één van de schuldenaars uit de aansprakelijkheid van de lening is uitsluitend toegestaan minimaal zes maanden na de passeerdatum van de NIBC Direct (Extra) Hypotheek en als op het moment van toetsen geen sprake is van actuele betalingsachterstanden op de hypotheek en op overige financiële verplichtingen. Als wel sprake is van actuele betalingsachterstanden op de hypotheek en/of overige financiële verplichtingen is ontslag uit de aansprakelijkheid uitsluitend mogelijk na schriftelijke toestemming van NHG (bij NHG-hypotheek) en de Hypotheekdesk van NIBC Direct (bij niet-NHG-hypotheek).

De adviseur dient de aanvraag voor ontslag in.

Bij de beoordeling of ontslag uit hoofdelijk schuldenaarsschap mogelijk is zonder dat daarbij een aanvullende lening wordt gesloten voor het uitkopen van de ex-partner, gaan wij uit van de Beheertoets van NHG voor zowel dossiers met NHG als niet-NHG. Meer hierover leest u op de website van NHG <https://www.nhg.nl/Professional/Regulier-beheer/Inkomens-en-vermogenstoets>).

Is er een hoofdelijk ontslag en wordt een aanvullende lening gesloten voor het uitkopen van de ex-partner, dan moet allereerst, voor NHG- en niet-NHG-dossiers, de reguliere toets toegepast worden. Is de reguliere toets ontoereikend, dan volgt NIBC Direct de beheersnormen van NHG voor NHG- en niet-NHG-dossiers.

Voor niet-NHG-dossiers geldt dat als de verstrekking meer is dan 5,5 x het (gezamenlijk) inkomen (LTI) en de gevraagde hypotheek in relatie tot het onderpand meer is dan 90% (LTV) dan wordt de aanvraag (alsnog) voorgelegd bij de Hypotheekdesk.

	Overzicht		
	OHA zonder verhoging uitkoop partner		
Stappen	NHG	Stappen	NIBC
1	Beheerstoets zonder NIBUD formulier	1	Beheerstoets zonder NIBUD formulier
	OHA met verhoging uitkoop partner		
1	Acceptatietoets, indien negatief	1	Acceptatietoets, indien negatief
2	Werkelijke lasten toets, indien negatief	2	Werkelijke lasten toets, indien negatief
3	Beheertoets NHG + NIBUD Formulier	3	Beheertoets NHG + NIBUD Formulier
			LTI > 5,5x het inkomen / LTV > 90% LTV = DHD

11.7. Toestemming tot verhuur bij tijdelijke tewerkstelling in het buitenland

Als de werkgever de leningnemer tijdelijk ergens anders te werk stelt en als de leningnemer de woning daardoor niet zelf bewoont, dan is verhuur onder voorwaarden mogelijk. Voor verhuur is op grond van de leningsvoorwaarden voorafgaande toestemming van NIBC Direct nodig. Deze verlenen wij eenmalig en alleen bij tijdelijke verhuur.

In het huurcontract moet altijd een einddatum staan. De looptijd van het huurcontract mag niet langer zijn dan de duur van de tewerkstelling, met een maximum van 36 maanden. Uitgangspunt is dat de huurprijs ten minste gelijk is aan de totale maandtermijn.

De debiteur tekent ten opzichte van NIBC Direct een 'akte van verpanding' van de huurpenningen, terwijl de huurder een ontruimingsverklaring (in geval van executie) moet ondertekenen. Verder moet een erkend verhuurbedrijf de verhuur coördineren.

11.8. Aanvullende lening/wederopname

Het is mogelijk om een hogere hypothecaire inschrijving te nemen dan de aangevraagde (benodigde) lening. Wil een klant gebruik maken van een opname binnen de hypothecaire inschrijving, dan toetsen wij de aanvraag aan de dan geldende acceptatienormen. Het minimale bedrag dat opgenomen kan worden is 15.000 euro. De aflossingswijze moet aflossingsvrij, annuïtair of lineair zijn.

Is er geen hogere hypothecaire inschrijving, dan kan een tweede (of opeenvolgende) hypotheek worden verstrekt. Hiervoor geldt dat de minimale verhoging 15.000 euro is en dat de aanvraag wordt getoetst aan de dan geldende acceptatienormen. De aflossingswijze moet aflossingsvrij, annuïtair of lineair te zijn.

Aanvragen voor verhogingen van leningnemers met één of meerdere betalingsachterstanden van één of meerdere maandtermijnen in de afgelopen drie jaar, honoreren wij niet. Ook bij achterstanden op de overlijdensrisicoverzekering die zich in de afgelopen drie jaar hebben voorgedaan, verstrekken wij geen verhoging.

11.9. Wijziging polis

De aan de hypothecaire lening verbonden verzekeringen kunnen in principe niet worden gewijzigd. Wil de leningnemer toch een wijziging, dan kan hij/zij dit aanvragen bij de Midoffice van NIBC Direct.

11.10. Ontpanding verzekering

Ontpanding na de aflossing van de geldlening kan in principe alleen na ontvangst door verzekeraar van de aflossingslijsten die afkomstig zijn van NIBC Direct. Staat de aflossing niet op deze lijsten, dan kan de geldnemer uitsluitend via de verzekeraar een schriftelijk verzoek indienen tot vrijgave van een verpanding na aflossing van de hypotheek.

11.11. Wijziging hypotheekvorm

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk de hypotheekvorm van een leningdeel te veranderen. Neem hiervoor contact op met de Midoffice van NIBC Direct.

12. Vereisten voor finaal akkoord

Voordat wij een finaal akkoord geven, hebben wij de volgende documenten en gegevens nodig. Deze documenten mogen digitaal worden aangeleverd.

12.1. Algemeen

- Een door alle aanvragers (hoofdelijk schuldenaren) voor akkoord ondertekende, definitieve offerte.
- E-mailadres én (mobiele) telefoonnummer(s) van de aanvrager(s) staan in het dossier.
- Een kopie van een origineel geldig identiteitsbewijs van alle aanvragers (een paspoort of identiteitskaart) en, als dat van toepassing is, een toegestane verblijfsvergunning. De kopie moet goed leesbaar en herkenbaar zijn. Bij een ID-kaart is een kopie van de voor- en achterzijde verplicht.
- De uitkomsten van het verplichte onderzoek in het kadaster naar alle hoofdelijke schuldenaren met als doel het bezit (van eventuele meerdere onderpanden) vast te stellen. Het kadasteronderzoek moet plaatsvinden bij het eerste akkoord.
- De financieringsopzet. Uit de financieringsopzet moeten alle kosten blijken die met de aankoop en de financiering samenhangen. Ook als deze kosten niet door de hypothecaire lening worden gefinancierd maar uit eigen middelen worden betaald. Een afwijking tot maximaal 1.000 euro op het totaalbedrag in vergelijking met de werkelijke kosten mag.
- Worden deze kosten uit eigen middelen voldaan, dan moet dat worden aangetoond. Voldoet de aanvrager deze kosten niet direct uit eigen middelen, maar in termijnen, dan moet dit als een financiële verplichting worden gekwalificeerd. De duur en de lasten van deze verplichting moeten worden aangetoond en onderdeel zijn van de inkomenstoets.
- Voor alle afwijkingen ten opzichte van deze acceptatiegids moet een overrule in het dossier zitten.
- In de notarisinstructie moet staan dat de notaris controleert of aanvrager beschikt over een eventueel noodzakelijke woonvergunning.

12.2. Inkomen loondienst

- Een werkgeversverklaring volgens het model NHG 2021 en een kopie van een recente salarisstroom (deze moet gelijk zijn met het op de werkgeversverklaring vermelde salaris). Daarbij is een afwijking tot maximaal 5 euro op maandbasis

toegestaan. Beide mogen bij het uitbrengen van het bindend aanbod niet ouder zijn dan drie maanden.

- Is het dienstverband op het moment van de aanvraag/beoordeling nog niet gestart, dan moet een kopie van het arbeidscontract overlegd worden.
- Is sprake van een proeftijd, dan kan de akte passeren als de proeftijd is verstreken en als de werkgever schriftelijk verklaard heeft dat de proeftijd met succes is doorlopen en het vaste dienstverband is ingegaan.
- Bij een tijdelijk dienstverband moet de werkgever een verklaring (zie 5.1) afgeven.
- Bij een dienstverband korter dan zes maanden: een kopie van een bankafschrift waarop het salaris wordt gestort of een UWV uitdraai. Het bedrag op het bankafschrift moet overeenkomen met de aangeleverde salarisstroom. Daarbij is een afwijking tot maximaal 5 euro op maandbasis toegestaan. Het rekeningnummer moet op naam staan van de aanvrager.
- De genoemde documenten moeten met elkaar in overeenstemming zijn.

Let op!

Voor alle aanvragers tien jaar voor AOW op de datum bindend aanbod geldt dat we ook deze documenten nodig hebben:

- *pensioentoekeningsbesluit / pensioenbeschikking; en/of*
- *recent pdf van 'download uw pensioenoverzicht' van www.mijnpensioenoverzicht.nl en/of*
- *lijfrentepolis.*

12.3. Onderpand

Voor een nieuwbouwwoning:

- Een kopie van de door alle partijen getekende koop-/aannemingsovereenkomst.
- Het waarborgcertificaat, afgegeven door een instelling aan wie de Stichting Garantiewoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan op: www.garantiewoning.nl. Het planregistratienummer is voldoende.
- In de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst moet de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend staan.
- Bij projectmatige nieuwbouw is geen taxatie vereist. In geval van nieuwbouw binnen een project waarbij de klant een kavel koopt en zelf een aannemer aanstelt, is een taxatierapport noodzakelijk als de stichtingskosten meer dan 750.000 euro bedragen. Gevalideerd door het NWWI (validatie door andere validatie-instituten accepteren wij niet).
- Meerwerkspecificatie, (ondertekend door de aanvrager).
- Onherroepelijke omgevingsvergunning is uitsluitend verplicht bij:
 - nieuwbouw binnen een project waarbij de klant een kavel koopt en zelf een aannemer aanstelt; en

- niet-projectmatige nieuwbouw.

Voor een bestaande woning:

- Een kopie van de door alle partijen getekende koopakte.
- Een taxatierapport, deze mag bij het uitbrengen van de bindende offerte niet ouder zijn dan zes maanden. Het rapport moet gevalideerd zijn door het NWWI. Validatie door andere validatie-instituten accepteren wij niet.
- Bij achterstallig onderhoud, geplande of onder handen zijnde verbouwing die meer bedraagt dan 10% van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik (volgens het taxatierapport) is een verbouwingsspecificatie vereist. Deze moet zijn opgesteld door een door NIBC Direct erkende taxateur. Deze opgave moet zijn gespecificeerd en medeondertekend door de leningnemer. Een volgens het taxatierapport benodigd bouwkundig rapport moet opgemaakt zijn volgens het NHG-model. Het rapport moet zijn opgemaakt door de Vereniging Eigen Huis of een Bouwkundig Adviesbureau.

Voor een oversluiting van de lening (pand is al in eigendom van aanvragers):

- Een kopie bewijs van eigendom (tenzij opgenomen in het taxatierapport).
- Een taxatierapport dat niet ouder is dan zes maanden. Gevalideerd door het NWWI. Validatie door andere validatie-instituten accepteren wij niet.
- Kopie van een financieringsopzet (zolang deze nog niet standaard is opgenomen in het rente aanbod / bindend aanbod).
- Een kopie saldo-opgave (schuldrestopgave) van de huidige hypothecaire financiering.
- Bij een eventuele boete voor vervroegde aflossing:
 - bij een NHG-lening; een originele (voorlopige) opgave van de huidige geldverstrekker.
 - bij een niet-NHG-lening; wordt altijd getoetst in box 3.

Bij erfpacht:

- Kopie erfpachtakte (tenzij opgenomen in het taxatierapport), waaruit de looptijd van de erfpacht, de hoogte van de canon en de voorwaarden en afspraken van de afkoop blijken; en
- Als de looptijd van de erfpacht eerder afloopt dan de lening moeten hiervoor stukken worden aangeleverd. Uit die stukken moet blijken wat er met de erfpacht na afloop van deze periode gaat gebeuren. Dat hoeft niet als van een recht van erfpacht ten gunste van een gemeente sprake is. Zie ook artikel 6.1.4 van deze acceptatiegids

Kadastrale gegevens

In het systeem moeten alle kadastrale gegevens staan. Dit zijn verplichte velden. De kadastrale gegevens moeten staan in de koopakte, koop-/aanneemovereenkomst of het

eigendomsbewijs. Het is noodzakelijk dat deze kadastrale gegevens en de gegevens van het onderpand in het taxatierapport (als dat van toepassing is) gecontroleerd worden.

12.4. Echtscheiding

Bij een afgeronde echtscheiding of een scheiding van tafel en bed hebben wij alle volgende documenten nodig:

- Een kopie van het door alle partijen ondertekende echtscheidingsconvenant.
- Een kopie van het vonnis.
- Een kopie van een uittreksel van de inschrijving bij de Burgerlijke Stand.
- Indien aanwezig, een kopie van de akte van verdeling.

Voor niet-NHG-aanvragen waarbij de scheiding meer dan 12 jaar geleden plaatsvond, volstaat een kopie van een uittreksel van de inschrijving in de Burgerlijke Stand.

Bij beëindiging van een geregistreerd partnerschap hebben wij een kopie nodig van de door de gemeente afgegeven verklaring "Beëindiging geregistreerd partnerschap".

Bij een scheiding zonder procedure bij een rechtbank (de zogenaamde 'flitscheiding') hebben wij de volgende documenten nodig:

- Een kopie van de door beide partijen getekende overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerde partnerschap.
- Een kopie van de door de advocaat of notaris getekende verklaring, voorzien van datum, dat genoemde overeenkomst is opgemaakt en getekend.
- Een kopie van de akte van omzetting huwelijk in geregistreerd partnerschap.
- Een kopie van de door de gemeente afgegeven verklaring "Beëindiging geregistreerd partnerschap".

12.5. Schenking

Bij een schenking moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- Schenkingsovereenkomst.
- Kopie identiteitsbewijs van de schenkers.

12.6. Inbreng eigen middelen

Heeft de aanvrager inbreng van eigen middelen dan moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- Bewijs van eigen middelen.
- Bankafschrift van een spaar- en/of beleggingsrekening waarop de NAW-gegevens en het bedrag duidelijk zichtbaar zijn.

NIBC Direct behoudt zich het recht voor verdere vragen te stellen over de herkomst van de eigen middelen. Meent de acceptant dat de herkomst van de eigen middelen aangetoond

moet worden, dan kan de acceptant een aanvullende verklaring en/of aanvullende stukken opvragen.

Bij nieuwbouw en inbreng van eigen middelen moet de aanvrager de eigen middelen gebruiken om de eerste termijnen te betalen.

Komen de eigen middelen uit een polis (garantie- en/of beleggingspolis), dan is een aanvullende verklaring van de geldgever nodig waarin staat dat de polis verrekend kan/mag worden met de openstaande schuld. Hier is de financieel adviseur verantwoordelijk voor.

Zie ook artikel 3.3.2 van deze acceptatiegids: aantonen eigen middelen.

12.7. Bankgarantie

In het geval van een bankgarantie, hebben wij de volgende documenten nodig:

- Geaccepteerde (ondertekende) definitieve offerte.
- Getekende contragarantie.

12.8. Overbruggingskrediet en overbruggingssituaties (twee woningen in eigendom)

Heeft de aanvrager de bestaande woning nog niet (onvoorwaardelijk) verkocht? Dan moet de aanvrager dubbele maandlasten en een eventueel verkoopverlies uit eigen middelen kunnen betalen. We hanteren hierbij de volgende voorwaarden:

- Dubbele maandlasten moeten voor ten minste 12 maanden betaald kunnen worden, of uit eigen middelen, of op basis van het inkomen.
- Er geldt een afslag van 10% op de waarde van de nog niet-verkochte woning. Als de hypotheekschuld hoger is dan 90% van de getaxeerde waarde, moet de aanvrager het verschil uit eigen middelen kunnen betalen.

Wij hebben dan de volgende documenten nodig:

- Saldo-opgave huidige hypotheek.
- Opgave maandlasten (rente, aflossing en premie).
- De meest recente, door de gemeente afgegeven, WOZ-beschikking of een taxatierapport/waardeverklaring met een maximale verkooptermijn van zes maanden.
- Bankafschrift waaruit de benodigde eigen middelen blijken (12 maanden dubbele lasten en indien van toepassing de restschuld).

Woning verkocht? Dan moet de aanvrager dit aantonen met een verkoopovereenkomst waarvan de ontbindende voorwaarden zijn verlopen.

Zie ook artikel 3.3.2 van deze acceptatiegids: aantonen eigen middelen.

13. Afwijkingen ten opzichte van de normen Nationale Hypotheek Garantie

NIBC Direct wijkt op de volgende punten af van de normen NHG:

Artikel 3.2.1 Groninger Akte

Een financiering waarbij sprake is van een Groninger Akte is akkoord als NIBC Direct optreedt als bank van de te kopen woning. In alle overige situaties is een Groninger Akte alleen mogelijk na verkrijgen van een overrule.

Artikel 3.2.7 Senioren

Een kortere rentevastperiode met een minimum van tien jaar staan wij alleen toe als de leeftijd van de jongste aanvrager aan het einde van de rentevastperiode minimaal 85 jaar is of het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost.

De maximale verstrekking is voor NHG- en niet-NHG-aanvragen 80% van de marktwaarde.

Artikel 3.2.9 Oversluiten en NHG

Een aanvraag zonder inkomenstoets (LTI) en/of onderpandtoets (LTV) is niet mogelijk.

Artikel 4.1 Aanvragers

De aanvrager is een langdurig ingezetene van één van de EER-lidstaten (Europese Economische Ruimte, akkoord tussen de landen van de Europese Unie en Noorwegen, IJsland en Liechtenstein). De aanvrager moet op de datum van het bindend aanbod minimaal zes maanden in Nederland verblijven en werken. De aanvrager moet een natuurlijk persoon zijn, minimaal 18 jaar oud en in het bezit zijn van een geldig Nederlands paspoort, of een geldig paspoort uitgegeven in één van de EER-lidstaten. Daarnaast moeten de aanvragers handelingsbekwaam te zijn. Er is geen maximale leeftijd.

Verdere bepalingen over aanvragers met een buitenlandse nationaliteit staan in artikel 4.1, 4.2 en 4.3 van deze acceptatiegids.

Artikel 4.4 Mede-eigenaren

In afwijking van het hiervoor gestelde kan op uitdrukkelijk verzoek van beide aanvragers de geldlening alleen aan één van de beide echtgenoten/partners verstrekt worden. Dat kan alleen als:

- Het inkomen van de betrokken echtgenoot/partner voldoende is.
- Deze niet in gemeenschap van goederen gehuwd is maar onder huwelijkse voorwaarden, of als zij een geregistreerd partnerschap onder partnerschapsvoorwaarden hebben.
- Het onderpand alleen op naam van de leningnemer staat. In dat geval moet de andere echtgenoot/partner schriftelijk toestemming verlenen en een ontruimingsverklaring tekenen.

Ongehuwde eigenaren (ongeacht de sekse of de verwantschap, dus ook broers en zussen, ouders en meerderjarige kinderen) die samenwonen en waarvan het partnerschap niet geregistreerd is, zijn allen hoofdelijk schuldenaar. Medebewoners die niet hoofdelijk schuldenaar zijn moeten een ontruimingsverklaring tekenen. Deze verklaring moet bij finaal akkoord in het dossier zitten.

Artikel 4.6 Faillissement

Een leningnemer, die in staat van faillissement of in surseance van betaling verkeert, of voor wie onder de Wet "schuldsanering natuurlijke personen" (WSNP) een actuele schuldsaneringsregeling is afgesproken, komt niet in aanmerking voor een financiering.

Artikel 5.1 Inkomen uit dienstverband

Bij het bepalen van het inkomen gaan wij uit van maximaal het inkomen dat hoort bij een 40-urige werkweek. Het meerdere boven 40 uur nemen wij niet mee als inkomen maar kan in bepaalde gevallen als overwerk worden beschouwd (zie artikel 5.1.5 van deze acceptatiegids). Bij meerdere dienstverbanden is een maximale werkweek van 48 uur toegestaan (samen, totaal dienstverbanden).

Wij nemen de aanvraag niet in behandeling als de aanvrager meerdere dienstverbanden heeft met een totale werkweek van meer dan 54 uur. Deze aanvragen kunnen ook niet voorgelegd worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

NIBC Direct neemt bij tweeverdieners beide inkomens volledig mee. Daarbij houden we rekening met de manier van berekening van de woonquote.

Artikel 5.1.3 Salarisstrook

Naast de werkgeversverklaring is een recente salarisstrook noodzakelijk. Op het moment van toetsing bij het uitbrengen van het bindend aanbod mag deze niet ouder zijn dan drie maanden. De gegevens van de werkgeversverklaring moeten gelijk zijn met de salarisstrook. Een afwijking tot maximaal 5 euro is toegestaan.

Artikel 5.1.4 Bankafschrift

Bij een recent dienstverband (zes maanden of korter), moet een kopie bankafschrift aangeleverd worden waaruit blijkt dat het netto-inkomen is overgemaakt naar het rekeningnummer van de aanvrager(s). NIBC Direct kan in andere gevallen ook vragen om een kopie bankafschrift.

Op het kopie bankafschrift moet blijken dat het netto-inkomen is overgemaakt naar het rekeningnummer van de aanvrager(s). Het bedrag op het bankafschrift gelijk zijn met het bedrag op de salarisstrook. Dat bedrag mag maximaal 5 euro afwijken op maandbasis. Het bankrekeningnummer op de salarisstrook moet gelijk zijn aan met het incassonummer op het bankafschrift en op naam staan van de aanvrager(s).

In plaats van een kopie bankafschrift met bijschrijving van het salaris is een recente UWV-uitdraai ook toegestaan.

Artikel 5.1.13 AOW-Gat

Een kortere rentevaste periode met een minimum van tien jaar staan wij alleen toe als het leningdeel aan het eind van de rentevaste periode helemaal is afgelost of de leningsdelen al bestonden voor datum van het bindend aanbod.

Artikel 5.4.5 Consumptief deel

Box 3 deel binnen de lening

Het is mogelijk om een Box 3 deel binnen de financiering op te voeren tot maximaal 100% van de marktwaarde. Dit kan een bestaand Box 3 deel zijn dat voortkomt uit de oude hypotheek of een Box 3 deel dat te maken heeft met het financieren van de aan te kopen woning en de kosten (fiscaal gefaciliteerd). Conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet geldt er voor dit deel van de lening een hogere woonquote. Het Box 3 deel moet duidelijk blijken uit de financieringsopzet en moet altijd als apart leningdeel worden opgevoerd.

Opname vrije besteding

Een consumptieve opname voor vrije besteding is mogelijk bij een financiering tot maximaal 90% van de marktwaarde. Daarnaast mag het consumptieve deel (cumulatief) in totaal niet meer bedragen dan € 150.000. Het bedrag dat opgenomen wordt als consumptieve vrije besteding dient te blijken uit de financieringsopzet. Openstaande kredieten mogen hiermee worden afgelost, voor de behandeling hiervan verwijzen wij naar artikel 5.5.3. van deze acceptatiegids. Consumptieve bestedingen zijn alle uitgaven die geen verband houden met het verkrijgen of vergroten van de eigendom van de woning, een kwaliteitsverbetering van de woning of met het herfinancieren van de bestaande hypotheek.

Artikel 5.4.7 Recht van erfpacht/opstal

De looptijd van de lening mag in principe nooit langer zijn dan de duur van de erfpacht. Blijkt uit de koopakte, de (concept)transportakte of het taxatierapport niet dat de duur van het recht van erfpacht langer is dan de looptijd van de lening? Dan moet de vestigingsakte van het recht van erfpacht worden overgelegd. Is de gemeente bereid te verklaren dat de erfpacht aan het einde van de looptijd wordt verlengd, dan kan tot verstrekking worden besloten.

NIBC Direct accepteert alleen erfpacht van publiekrechtelijke lichamen (gemeente, provincie en waterschappen). Als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door een andere partij (bijvoorbeeld woningcorporatie of particulier), dan moet een erfpachtopinie worden aangeleverd. De aanvrager kan de erfpachtopinie opvragen bij zijn notaris of het NivE (Nederlands instituut voor Erfpacht).

De erfpachtopinie kan drie uitkomsten hebben: groen, oranje of rood.

- **Groen:** de particuliere erfpacht mag worden gefinancierd.
- **Rood:** de voorwaarden komen niet voor financiering in aanmerking.
- **Oranje:** de voorwaarden worden voorgelegd aan de Hypotheekdesk van NIBC Direct. Hiervoor moet de aanvrager of financieel adviseur een gemotiveerd verzoek aanleveren met daarin de erfpachtopinie en de erfpachtvoorwaarden.

Uit de erfpachtovereenkomst moet blijken of er sprake is van een uitgifte voor een bepaalde termijn of dat het gaat om een uitgifte en/of voorwaarden van vóór 1992 of vanaf 1992. Daarnaast moet uit de erfpachtovereenkomst blijken wat de hoogte en duur van de canon is. Bij erfpacht voor bepaalde tijd uitgegeven vóór 1992 mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening, tenzij in de overeenkomst staat dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd (conform NHG-beleid). Er kan geen aflossingsvrije hypotheek worden verstrekt.

Voor erfpachtrechten gevestigd op of na 01-07-2014 geldt dat deze moeten voldoen aan het model voor de vestiging van nieuwe erfpachtrechten. Dit model is gebaseerd op de Bancaire richtlijn voor de financiering van nieuw te vestigen, particulier erfpacht. In artikel 19 van de erfpachtovereenkomst is vast te stellen of er van het nieuwe model sprake is of dat er afwijkingen zijn. Staan in het nieuwe model afwijkingen die vragen oproepen, dan kan bij twijfel de erfpachtovereenkomst voorgelegd worden.

Is het erfpachtrecht eeuwigdurend afgekocht, dan stellen wij dit in de beoordeling gelijk aan volledig eigendom.

Artikel 5.5 Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR)

Bij meer dan tien BKR-notaties (met en zonder einddatum) per aanvrager, behandelen wij de aanvraag als overrule. Ook als al aan de acceptatienormen is voldaan.

Wij volgen in ons BKR-beleid de NHG-normen. Een niet-toegestane BKR-codering kan niet worden voorgelegd bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

Artikel 6.1.3. Nieuwbouw

Nieuwbouw zonder afbouwgarantie financieren wij niet. Dit geldt ook voor leningen met NHG.

Artikel 6.1.5 Niet acceptabele onderpanden

NIBC Direct kent niet-acceptabele onderpanden in tegenstelling tot NHG.

Artikel 9.1 Inleiding bouwdepot

NHG-leningen waarbij het depotbedrag bij aanvang lager is dan 250 euro betalen wij bij aktepassering uit. De facturen ter grootte van het bouwdepot moeten dan wel voor finaal akkoord in het dossier zitten.

14. Zo bereikt u ons

Heeft u aanvullende vragen? Neem dan gerust contact op!

Hypotheekdesk NIBC Direct: 070 342 5000. Bereikbaar van maandag t/m vrijdag van 0900 uur tot 17.00 uur. Mailen kan ook. Ons e-mailadres is hypotheken@nibc.com

Volg ons op Twitter en LinkedIn en meld u aan bij onze WhatsApp groep (06-29 79 41 53). Zo mist u niets en bent u altijd op de hoogte van ons productaanbod en de actuele voorwaarden.

Meer informatie vindt u ook op onze adviseurswebsite: www.intermediair.nibcdirect.nl. We helpen u graag direct verder!

Disclaimer

Mochten zaken niet duidelijk zijn, neem dan contact met ons op. Wij zullen dan een toelichting geven over hoe zaken geïnterpreteerd moeten worden. Op basis van deze opmerkingen kunnen wij de acceptatiegids verder verbeteren.

In geval van onduidelijkheden of meningsverschillen ten aanzien van wat in deze acceptatiegids is beschreven heeft NIBC Direct te allen tijde het recht per geval te beslissen hoe te handelen.