

# Acceptatiebeleid

## Lekker Wonen Hypotheek

De informatie in dit acceptatiebeleid is bestemd voor medewerkers van Reaal, Stater en hypotheekadviseurs waar Reaal mee samenwerkt. De informatie is hierop afgestemd. We hebben daarom geen rekening gehouden met de vereisten die gelden voor communicatie aan consumenten. Aan de inhoud van dit document kunt u geen rechten ontleen.

Juli 2021

### Inhoud

| Onderwerp                           | Bladzijde | Onderwerp                                                                   | Bladzijde |
|-------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Acceptatienormen</b>           | <b>3</b>  | <b>3 Inkomen</b>                                                            | <b>7</b>  |
| 1.1 Reaal                           | 3         | 3.1 Inkomen uit loondienst                                                  | 7         |
| 1.2 Servicemaatschappij             | 3         | 3.1.1 Vast dienstverband                                                    | 7         |
| 1.3 Acceptatiebeleid en regelgeving | 3         | 3.1.2 Tijdelijk dienstverband met intentie                                  | 7         |
| 1.4 NHG                             | 3         | 3.1.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentie en andere niet vaste inkomens | 7         |
| 1.5 Dienstverlening door derden     | 3         | 3.1.4 Inkomensbestanddelen vast                                             | 8         |
| 1.5.1 Doelgroepbepaling             | 3         | 3.1.5 Inkomensbestanddelen variabel                                         | 8         |
| 1.5.2 Distributiekanaal             | 4         | 3.1.6 Inkomensstijging en toekomstig dienstverband                          | 8         |
| 1.6 Integriteit                     | 4         | 3.2 Zelfstandigen                                                           | 8         |
| 1.7 Disclaimer                      | 4         | 3.2.1 Onderneming als nevenactiviteit of tweede inkomen                     | 8         |
| 1.8 Opvragen extra stukken          | 4         | 3.3 Inkomen uit pensioen                                                    | 8         |
| 1.9 Geldigheid stukken              | 4         | 3.4 Tijdelijke inkomensdaling                                               | 9         |
| <b>2 Aanvrager</b>                  | <b>5</b>  | 3.5 Inkomen uit lijfrente                                                   | 9         |
| 2.1 Aanvrager(s)                    | 5         | 3.6 Inkomen uit uitkeringen                                                 | 9         |
| 2.2 Meerdere aanvragers             | 5         | 3.7 Inkomen overig                                                          | 9         |
| 2.3 Nationaliteit/verblijfsstatus   | 5         | 3.7.1 Te ontvangen alimentatie                                              | 9         |
| 2.4 uitgesloten aanvragers          | 5         | 3.7.2 Inkomen uit vrij beschikbaar vermogen                                 | 9         |
| 2.5 Borgstelling                    | 5         | 3.7.3 Inkomsten uit (niet bedrijfsmatige) verhuur                           | 9         |
| 2.6 Overige aspecten                | 5         | 3.8 Niet-acceptabele inkomens                                               | 10        |
| 2.6.1 Herkomst eigen vermogen       | 5         |                                                                             |           |
| 2.6.2 Kredietwaardigheid            | 6         |                                                                             |           |
| 2.6.3 Externe databases             | 6         |                                                                             |           |
| 2.6.4 Meerdere onderpanden          | 6         |                                                                             |           |
| 2.7 NHG afwijkingen                 | 6         |                                                                             |           |

| Onderwerp                                                      | Bladzijde | Onderwerp                                 | Bladzijde |
|----------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------|-----------|
| <b>4 Maximale Financieringslast</b>                            | <b>10</b> | <b>8 Lening</b>                           | <b>17</b> |
| 4.1 Maximale toegestane financieringslast op basis van inkomen | 10        | 8.1 Bedragen                              | 17        |
| 4.1.1 Tabel Financieringslastpercentages                       | 10        | 8.2 Aanvullende zekerheden                | 17        |
| 4.1.2 Inkomenstoets bij één inkomen                            | 10        | 8.2.1 Eigen middelen                      | 17        |
| 4.1.3 Inkomenstoets bij twee inkomens                          | 10        | 8.2.2 Aflossing en rente                  | 17        |
| 4.1.4 Verhoging financieringslast percentage                   | 10        | 8.2.3 Loan to value-norm aflossingsvrij   | 17        |
| 4.1.5 Energiebesparende voorzieningen                          | 11        | 8.2.4 Overlijdensrisicoverzekering        | 17        |
| 4.1.6 Energieneutrale woning (NulopdeMeter-woning)             | 11        | <b>9 Vervolglening</b>                    | <b>17</b> |
| 4.1.7 Explain voor senioren                                    | 11        | 9.1 Tweede en volgende hypotheek          | 17        |
| 4.1.8 Consumptieve besteding/Box 3                             | 11        | 9.2 Opname binnen de inschrijving         | 17        |
| 4.1.9 Buitenlands belastingplichtig                            | 12        | <b>10 Overbruggingslening</b>             | <b>18</b> |
| <b>5 Financiële verplichtingen</b>                             | <b>12</b> | 10.1 Pand onherroepelijk verkocht         | 18        |
| 5.1 Kredieten                                                  | 12        | 10.2 Pand nog niet verkocht               | 18        |
| 5.1.1 Kredieten in BKR                                         | 12        | 10.3 Verrekening spaarwaarde              | 18        |
| 5.1.2 Studielening DUO                                         | 12        | 10.4 Dubbele woonlasten                   | 18        |
| 5.1.3 Overige kredieten                                        | 12        | <b>11 Diversen</b>                        | <b>18</b> |
| 5.2 Te betalen alimentatie                                     | 12        | 11.1 Bankgarantie                         | 18        |
| 5.3 Erfpachtcanon                                              | 13        | 11.2 Fraudepreventie                      | 18        |
| <b>6 Onderpand</b>                                             | <b>13</b> | 11.3 Ontslag Hoofdelijk Aansprakelijkheid | 19        |
| 6.1 Maximale verstrekking                                      | 13        | 11.4 Verhuisregeling                      | 19        |
| 6.1.1 Bestaande bouw                                           | 13        | 11.5 Scenario's                           | 19        |
| 6.1.2 Energiebesparende voorzieningen                          | 13        |                                           |           |
| 6.1.3 Energiebespaarbudget (EBB)                               | 13        |                                           |           |
| 6.1.4 Nieuwbouw                                                | 13        |                                           |           |
| 6.1.5 Restschuldfinanciering                                   | 13        |                                           |           |
| 6.2 Acceptabele onderpanden                                    | 14        |                                           |           |
| 6.2.1 Koopconstructies                                         | 14        |                                           |           |
| 6.3 Bouwdepot                                                  | 14        |                                           |           |
| 6.4 Erfpacht                                                   | 14        |                                           |           |
| 6.5 Niet acceptabele onderpanden                               | 14        |                                           |           |
| 6.6 Beleid grote posten                                        | 15        |                                           |           |
| <b>7 Taxatie</b>                                               | <b>15</b> |                                           |           |
| 7.1 Taxatierapport                                             | 15        |                                           |           |
| 7.1.1 Staat van onderhoud en courantheid                       | 15        |                                           |           |
| 7.1.2 Vereniging van Eigenaren                                 | 16        |                                           |           |
| 7.1.3 Desktop taxatie                                          | 16        |                                           |           |
| 7.2 Taxatievrijstelling                                        | 16        |                                           |           |
| 7.3 Bouwkundig rapport                                         | 16        |                                           |           |

## 1 Acceptatienormen

### 1.1 Reaal

SRLEV N.V. biedt voor bestaande klanten hypotheek aan onder het label 'Lekker Wonen Hypotheek'.

Reaal is een handelsnaam van SRLEV N.V. SRLEV N.V. is statutair gevestigd te Alkmaar en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34297413. SRLEV N.V. is 100% eigendom van Athora Netherlands N.V. Voor de leesbaarheid wordt in dit document verder gesproken over Reaal, 'wij' en 'we'. SRLEV N.V. heeft een vergunning onder de Wet op het financieel toezicht van De Nederlandsche Bank (DNB) en is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) onder nummer 12000373.

Dit acceptatiebeleid van Reaal is het kader voor bestaande klanten waarbinnen de hypotheek onder het label: Lekker Wonen Hypotheek worden verstrekt.

Hypotheek die afgesloten worden binnen andere arrangementen van Reaal hebben een eigen acceptatiebeleid.

### 1.2 Servicemaatschappij

Stater N.V. voert dit acceptatiebeleid uit in opdracht van Reaal.

### 1.3 Acceptatiebeleid en regelgeving

We conformeren ons aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (Gedragscode). Daarnaast is de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Tijdelijke regeling) van toepassing. De Tijdelijke regeling gaat voor op de Gedragscode. Op grond van de Tijdelijke regeling bestaat de mogelijkheid om in een aantal gevallen af te wijken van de bepalingen over de maximale financieringslast en maximale verstrekking op basis van de waarde van het onderpand. We kunnen in een aantal gevallen gebruikmaken van deze mogelijkheden. Daar waar dat kan, hebben we dit opgenomen in dit document.

Deze gids is met zorg opgesteld op basis van de geldende wet- en regelgeving. Als er een situatie ontstaat waarbij het acceptatiebeleid in strijd is met geldende wet- en regelgeving, dan gaat de wet- en regelgeving voor.

### 1.4 NHG

Als een lening wordt aangevraagd met Nationale Hypotheek Garantie zijn in beginsel de NHG voorwaarden en normen van toepassing. Als de hypotheekverstrekking onder Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is, heeft dit de voorkeur.

Het renteaanbod wordt uitgebracht op basis van het rentetarief voor hypotheek met NHG. Reaal is bevoegd een aanvrager voor een lening als leningnemer te accepteren of te weigeren.

### 1.5 Dienstverlening door derden

Het acceptatiebeleid is het kader waarbinnen hypotheek worden verstrekt aan bestaande klanten met een Lekker Wonen Hypotheek. Het acceptatiekader is niet bedoeld als richtlijn voor een goed financieel of fiscaal advies.

Reaal, Athora Netherlands N.V. of Stater adviseren de klant niet. Voor advies kan de klant terecht bij een onafhankelijk financieel adviseur. Het is de taak van de adviseur om de klant te voorzien van advies dat past bij de individuele wensen en situatie van de klant. De klant is vrij in de keuze van de notaris, de taxateur en eventuele andere betrokken partijen zoals een belastingadviseur, zolang dit binnen de gestelde vereisten is. Elke partij mag slechts één rol vervullen bij de aankoop van de woning en het aangaan van de financiering.

#### 1.5.1 Doelgroepbepaling

De Lekker Wonen hypotheek is bedoeld voor alle natuurlijke personen van 18 jaar en ouder die handelingsbekwaam zijn en een wens hebben om de bestaande Lekker Wonen hypotheek te verhogen voor een bedrag tussen de € 5.000 en ten hoogste € 1.000.000 of gebruik willen maken van de verhuisregeling voor een bedrag tussen de € 50.000 en € 1.000.000. Het gaat hierbij om een verhuisregeling van de eerste hypothecaire lening voor een woonhuis in Nederland voor eigen bewoning of een verhoging waarbij de eerste hypotheek een Lekker Wonen Hypotheek is. Om een hypothecaire lening daadwerkelijk af te sluiten zijn er logischerwijs criteria opgesteld die in het vervolg van deze gids zijn opgenomen. Met deze doelgroep omschrijving stellen wij zo veel mogelijk natuurlijke personen met een bestaande Lekker Wonen Hypotheek in staat om hun woonwens te vervullen. De Lekker Wonen hypotheek is niet geschikt voor klanten die niet aan de in deze gids opgenomen criteria kunnen voldoen of een wens hebben voor een hypothecaire lening lager dan € 5.000 of hoger dan € 1.000.000. In geval van een verhoging mag de totale hypotheek niet hoger zijn dan € 1.000.000.

De Lekker Wonen Hypotheek kent drie aflosvormen: Lineaire aflossing, Annuitaire aflossing en aflossingsvrij. Afhankelijk van de kenmerken per aflosvorm kan de aanvrager gezamenlijk met een onafhankelijk adviseur bepalen welke aflosvorm het meest geschikt is. Het is de taak van de adviseur om de klant te voorzien van advies dat past bij de individuele wensen en situatie van de klant.

## Annuïteiten hypotheek

Deze aflosvorm is het meest geschikt voor aanvragers die hun bestaande Lekker Wonen hypotheek willen verhogen of gebruik willen maken van de verhuisregeling en dit bedrag in de afgesproken periode volledig willen terugbetalen. Voor deze aanvragers is het ook van belang dat de maandelijkse bruto betalingen gelijk blijven. Zolang de rente gelijk blijft, blijft het bruto maandbedrag bij deze aflosvorm immers gelijk. Het maandbedrag bestaat uit een deel aflossing en een deel rente. In het begin wordt er vooral veel rente betaald en weinig afgelost. Tegen het einde van de looptijd juist meer aflossing en minder rente. De klant moet zich wel realiseren dat in geval van de mogelijkheid van renteaftrek de netto maandlasten bij de start van een annuïteiten hypotheek lager zijn dan bij een lineaire hypotheek en dat deze netto maandlasten stijgen gedurende de looptijd. Om vast te stellen of de annuïteiten hypotheek met bijbehorende fiscale kenmerken past bij de klant is advies gewenst.

## Lineaire hypotheek

Deze aflosvorm is het meest geschikt voor aanvragers die hun bestaande Lekker Wonen hypotheek willen verhogen of gebruik willen maken van de verhuisregeling en dit bedrag in afgesproken periode volledig willen terugbetalen. Voor de aanvrager is het ook van belang dat er iedere maand een vast bedrag van de hypotheek wordt afgelost. Hierdoor daalt de hypotheek en daarmee ook de rente die betaald wordt. De maandlast is voor de klant in het begin hoog, maar wordt steeds lager tot de volledige hypotheek is afgelost. Het vaste bedrag dat de klant aflost hangt af van de hoogte van de hypotheek en de looptijd. Het is een wens van de klant om richting de einddatum te profiteren van zowel dalende bruto als netto maandlasten. De totale lasten van deze lineaire aflosvorm zijn voor de klant lager dan bij bijvoorbeeld een annuïtaire aflosvorm. Om vast te stellen of deze lineaire hypotheek met bijbehorende fiscale kenmerken past is advies gewenst.

## Aflosvrije hypotheek

De aflosvrije hypotheek is geschikt voor aanvragers die hun bestaande Lekker Wonen hypotheek willen verhogen of gebruik willen maken van de verhuisregeling en een financiering wensen waarbij er niet afgelost wordt tijdens de looptijd. De aflosvrije hypotheek is geschikt voor klanten die de hypotheek gaan aflossen op de einddatum door bijvoorbeeld de verkoop van de woning of met spaargeld. Bij dit hypotheekproduct is het de wens van een klant om alleen rente te betalen. Gedurende de rentevaste periode blijft het bruto maandbedrag gelijk voor de klant. Er wordt niet periodiek afgelost gedurende de looptijd van de lening. Dit hypotheekproduct is daarmee niet geschikt voor klanten die gedurende de looptijd periodiek hun schuld willen verlagen. Om

vast te stellen of de aflosvrije hypotheek met bijbehorende fiscale kenmerken, zoals bijvoorbeeld de eventuele mogelijkheid van hypotheekrente aftrek, past bij de klant is advies gewenst.

## 1.5.2 Distributiekanaal

De Lekker Wonen hypotheek is geschikt voor verkoop aan de doelgroep met advies. Reaal acht het van groot belang dat de klant wordt gewezen op het belang van het inwinnen van advies bij het afsluiten van een hypotheek. Reaal geeft geen advies. Daarom werkt Reaal samen met onafhankelijke adviseurs, die er voor zorgen dat er een advies wordt gegeven dat past bij de individuele wensen en behoefte van de klant. Een hypotheek is een complex product met (mogelijk) een grote impact op de financiële situatie van de klant. Reaal accepteert daarom geen hypotheeken die via een execution only-traject (bemiddeling zonder advies) tot stand komen. Uit de financieringsopzet moet duidelijk blijken dat er sprake is van advies.

## 1.6 Integriteit

Reaal screent aanvragers voorafgaand aan de dienstverlening. Wij doen geen zaken met partijen die naar het oordeel van Reaal niet integer handelen.

## 1.7 Disclaimer

Reaal kan deze acceptatierichtlijnen veranderen. Kijk daarom altijd naar de meest recente versie. Reaal heeft altijd het recht om een financiering te weigeren. Ook als de financiering voldoet aan de in dit acceptatiebeleid weergegeven criteria en/of NHG normen.

## 1.8 Opvragen extra stukken

Bij twijfel aan de inhoud of juistheid van ingediende stukken die belangrijk zijn voor de acceptatie van de financiering of als de stukken niet genoeg informatie bevatten, kunnen wij extra stukken opvragen.

## 1.9 Geldigheid stukken

De geldigheid van een aantal verplichte stukken is gekoppeld aan de datum van de bindende offerte. Op het moment van het uitbrengen van een bindende offerte mogen de werkgeversverklaring, salarisstrook en bankafschrift met bijschrijving van het salaris niet ouder zijn dan 3 maanden. De inkomensverklaring en het taxatierapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden en een bouwkundig rapport niet ouder dan 12 maanden.

## 2 Aanvrager

### 2.1 Aanvrager(s)

We verstrekken alleen hypotheek aan natuurlijke personen met een bestaande Lekker Wonen Hypotheek. De aanvrager(s) moet(en) minimaal 18 jaar oud en handelingsbekwaam zijn. De aanvrager(s) moet(en) beschikken over een IBAN-rekening waarvan de rente- en aflossingsverplichtingen kunnen worden geïncasseerd. Er geldt geen maximale leeftijdsgrens.

Als de aanvrager een partner heeft, dan kunnen wij de lening aan alleen de aanvrager verstrekken als:

- het inkomen van de aanvrager voldoende is om de woonlast te dragen, en
- het onroerend goed alleen op naam van de aanvrager staat, én de woning niet in de gemeenschap van goederen valt als gevolg van huwelijks- of partnerschapsvoorwaarden, en
- de partner akkoord is met het vestigen van de hypotheek en een ontruimingsverklaring tekent.

Van elke aanvrager en bewoner moet het BSN-nummer bekend zijn zodra het bindend aanbod retour komt.

### 2.2 Meerdere aanvragers

Er kunnen nooit meer dan twee aanvragers zijn. We verstrekken geen hypotheek aan samenlevingsvormen van bloedverwanten (bijvoorbeeld vader en zoon), woongroepen en vormen van collectief eigendom. Elke aanvrager van wie het inkomen nodig is voor het verkrijgen van de hypotheek, moet naast eigenaar en bewoner ook hoofdelijk schuldenaar zijn. Alle aanvragers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele lening.

### 2.3 Nationaliteit/Verblijfsstatus

Als het inkomen nodig is voor het afsluiten van de hypotheek, dan moet de aanvrager beschikken over:

- een geldig Nederlands paspoort, of
- een geldig paspoort van een andere lidstaat van de Europese Unie, Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein, of
- een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat sprake is van:
  - een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd, of
  - een vergunning voor langdurig ingezetenen, of
  - een document "Duurzaam verblijf als gezinslid van een burger van de Unie", of
  - een verblijfsvergunning voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Als de aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit heeft, maar wel aan een van de andere bovenstaande eisen voldoet, dan moet hij ten minste een jaar in Nederland hebben gewoond en gewerkt.

Een mede-aanvrager kan volstaan met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd als:

- één aanvrager volledig voldoet aan bovengenoemde normen, en
- het inkomen van de mede-aanvrager niet nodig is voor het verkrijgen van de lening.

### 2.4 Uitgesloten aanvragers

Aanvragers zonder bestaande Lekker Wonen Hypotheek.

We verstrekken geen hypotheek aan expats. Aanvragers die belastingplichtig zijn in de Verenigde Staten accepteren wij niet.

Daarnaast sluiten we bepaalde branches uit voor hypothecaire dienstverlening. Uitsluiting geldt voor zowel de werkgevers (ondernemingen) als hun werknemers. Deze branches zijn alle – al dan niet gedoogde – illegale branches zoals coffee-, smart-, grow- en paddoshops. Verder sluiten we de seksindustrie uit. Hiernaast is een aantal branches aangemerkt als risicosectoren. Aanvragers die in deze branches activiteiten ontplooiën, worden niet op voorhand afgewezen maar wel met extra aandacht behandeld. Voorbeelden van deze branches zijn onder andere projectontwikkeling, onroerend goed handelaars, autohandel, gokindustrie, restaurants, cafés, snackbars en belwinkels.

### 2.5 Borgstelling

Borg- of garantiestelling door derden is niet mogelijk.

### 2.6 Overige aspecten

#### 2.6.1 Herkomst eigen vermogen

Bij elke aanvraag waarbij de inbreng van eigen vermogen noodzakelijk is zal ook de herkomst van het eigen vermogen aangetoond moeten worden met onderbouwende stukken. Een kopie bankafschrift is hierbij niet altijd voldoende. Uit de stukken moet duidelijk blijken dat dit eigen vermogen door de aanvragers zelf is opgebouwd.

## 2.6.2 Kredietwaardigheid

Iedere aanvrager die schuldenaar is van de lening wordt bij BKR getoetst. Als er sprake is van een inwonende partner en een van de partners vraagt de financiering aan, dan moet de inwonende partner een ontruimingsverklaring tekenen.

De aanvraag wordt afgewezen als er sprake is van:

- een code 1 t/m 5
- een nog lopende schuldregeling (SR)
- een A-registratie
- oplopende kredietbehoeften. In de volgende gevallen moet de aanvraag worden voorgelegd:
  - bij stapelgedrag, tenzij het kleine kredieten betreft
  - bij een totaal van meer dan zeven lopende BKR-registraties

Aanvragers die in België (NBB-toets), Duitsland (Schufa-toets), Italië (CRIF-toets), Oostenrijk (KSV-toets) Curaçao/Sint Maarten/ Bonaire (CCB-toets) wonen, hebben gewoond of deze nationaliteit bezitten, worden ook getoetst via BKR.

De registratie van één enkele A- of A1-codering (per hypotheekaanvraag) hoeft geen belemmering op te leveren voor de financiering als duidelijk is dat:

- de achterstand weer is hersteld (H), én
- de achterstanden zijn ingelopen.

In het dossier moet dan een acceptabele verklaring van de aanvrager aanwezig zijn hoe de achterstand is ontstaan.

We wijzen een aanvraag af als er sprake is van een BKR-codering voor de kredietsoorten: Hypothecair krediet (HY), Saneringsregeling (SR), codering 2 t/m 5, RN2-codering, RN3-codering en rekening overstand RO. Dit geldt ook voor NHG aanvragen.

We wijzen een aanvraag af als er sprake is van een betalingsachterstand op een hypotheek. Ook als deze achterstand nog niet aangemeld is bij het BKR.

We accepteren een aanvraag niet als er sprake is van (loon)beslag of looncessie.

## 2.6.3 Externe databases

Bij de beoordeling van hypotheekaanvragen maken we gebruik van door derden aan te houden databases. Dat gebeurt onder andere ter voorkoming van overkreditering en/of fraude. Denk hierbij aan het Bureau Krediet Registratie (BKR), de Kamer van Koophandel, Stichting Fraudebestrijding Hypotheken en het Kadaster. Ook kunnen we gebruikmaken van creditscore-modellen en eigen databases.

## 2.6.4 Meerdere onderpanden

De aanvrager(s) mag/mogen naast de Eigen Woningen (box 1) in het bezit zijn van maximaal twee andere woningen of panden (box 3).

## 2.7 NHG afwijkingen

Als een lening wordt aangevraagd met Nationale Hypotheek Garantie zijn in beginsel de NHG voorwaarden en normen van toepassing. Reaal heeft altijd het recht om een financiering te weigeren. Ook als de financiering voldoet aan de in dit acceptatiebeleid weergegeven criteria en/of NHG normen. Reaal hanteert een aantal uitzonderingen ten opzichte van de voorwaarden en normen van NHG. De afwijkingen zijn terug te vinden zijn in onderstaande artikelen:

- artikel 2.6.2 Kredietwaardigheid
- artikel 3.1 Inkomen uit loondienst
- artikel 3.1.5 Inkomensbestanddelen variabel
- artikel 3.2 Zelfstandigen
- artikel 3.8 Niet acceptabele inkomens
- artikel 4.1.7 Explain voor senioren, verhuisregeling aankoop woning bij pensioen
- artikel 5.3 Erfpachtcanon
- artikel 6.4 Erfpacht
- artikel 6.5 Niet acceptabele onderpanden
- artikel 7.1.3 Desktop taxaties

## 3 Inkomen

### 3.1 Inkomen uit loondienst

Bij het bepalen van de maximale lening baseren wij ons op het toetsinkomen. Een aanvrager kan een vast of tijdelijk dienstverband hebben. Zijn toetsinkomen kan bestaan uit vaste en variabele componenten. Bij het vaststellen van het inkomen gaan we uit van een werkweek van maximaal 40 uur. Dit geldt ook voor aanvragen met NHG. Bij een werkweek langer dan 40 uur rekenen we deze naar evenredigheid terug. Ook als er sprake is van meerdere dienstverbanden. Inkomen in een andere valuta dan de euro (€) wordt niet meegenomen in de toetsing.

De aanvrager toont zijn inkomen uit loondienst aan met een:

- werkgeversverklaring
- loonstrook, en
- corresponderende bankafschrift met netto bijschrijving van het salaris. Deze stukken dienen op de datum van het bindend aanbod van de desbetreffende lening niet ouder te zijn dan 3 maanden.

Naast het vaste inkomen kan ook sprake zijn van een vrij besteedbaar budget: het Individueel Keuzebudget (IKB). Het IKB als geheel wordt niet tot het vaste inkomen gerekend. Als een klant een IKB wil meenemen in het toetsingsinkomen, dan moeten deze componenten uitgesplitst in euro's op de werkgeversverklaring vermeld worden of door middel van een losse verklaring opgesteld door de werkgever. Alleen de vakantietoelage, een vaste, gegarandeerde levenslooptoelage en de eindejaarsuitkering worden als vaste componenten meegenomen.

Als er sprake is van een familiediensverband (eerste- of tweedegraads (schoon)familie of partner), dan moet een accountant de werkgeversverklaring invullen en de aanvrager moet minimaal 6 maanden in dienst zijn.

Leningen zonder NHG met een dienstverband dat op het moment van aanvragen minder dan 6 maanden geleden is ingegaan, vragen wij het arbeidsverleden op, door middel van een uitdraai van [www.mijnnuwv.nl](http://www.mijnnuwv.nl). Als de bestendigheid van het inkomen niet kan worden onderbouwd, kan het inkomen niet meegenomen worden.

#### 3.1.1 Vast dienstverband

Er is sprake van een vast dienstverband als:

- de aanvrager een aanstelling heeft voor onbepaalde tijd
- niet in de proeftijd zit, en
- regelmatig (bestendig) salaris ontvangt.

Er mag geen intentie zijn het dienstverband te beëindigen.

Inkomen uit vast dienstverband mag 100% worden meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen.

#### 3.1.2 Tijdelijk dienstverband met intentie

We accepteren een tijdelijk dienstverband als de aanvrager een intentieverklaring heeft conform het meest recente model van NHG. De intentieverklaring mag niet afgegeven zijn tijdens de proeftijd. Als een intentieverklaring niet wordt afgegeven, kan het inkomen niet zonder meer (voor 100%) worden meegenomen. Dan gelden de regels uit artikel 3.1.3. In de laatste maand van het tijdelijk dienstverband vragen we aanvullend om een arbeidsovereenkomst.

#### 3.1.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentie en andere niet vaste inkomens

Als de aanvrager geen intentieverklaring heeft, dan geldt het inkomen als flexinkomen.

Er is sprake van flexinkomen bij inkomen uit een tijdelijk loondienstverband zonder intentie of uit een flexibele arbeidsrelatie. Er is sprake van een flexibele arbeidsrelatie als de hoogte, de duur of betalingsfrequentie van het inkomen niet vast staat. Dit kan het geval zijn bij bijvoorbeeld seizoenswerk, uitzendwerk of oproep- en invalkrachten. Op het moment van aanvraag en definitief aanbod van de hypotheek moet er een dienstverband aanwezig zijn.

Als toetsinkomen geldt het gemiddelde inkomen van de laatste drie jaar, met als maximum het inkomen van het laatste jaar of het huidige inkomen als dit lager is. Voor leningen met NHG gelden de voorwaarden en normen van NHG.

In de berekening van het gemiddelde inkomen over de afgelopen drie jaar wordt een loonvervangende uitkering niet meegenomen.

#### LET OP:

Als de aanvrager zijn inkomen ontvangt via een uitzendbureau of agrarisch loonbedrijf, dan moet het bureau zijn aangesloten bij een van de volgende organisaties:

- Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU)
- Stichting Normering Arbeid (SNA)
- Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU)

### 3.1.4 Inkomensbestanddelen vast

De volgende inkomensbestanddelen zien we als vast en bestendig inkomen:

- bruto salaris uit vast dienstverband
- vakantiegeld
- 100% van de bruto waarde van de vakantiebonnen
- vaste 13e maand (als deze vast en onvoorwaardelijk is en onafhankelijk van de bedrijfswinst)
- vaste en onvoorwaardelijke winstuitkering, eindejaarsuitkering of gratificatie
- VEB-toeslag (militairen)
- ploegentoeslag (als vast inkomensbestanddeel indien het bedrag is vermeld in de werkgeversverklaring)

### 3.1.5 Inkomensbestanddelen variabel

Variabele inkomensbestanddelen die meegeteld mogen worden in het toetsinkomen zijn:

- onregelmatigheidstoeslag, als deze gelet op de aard van het beroep een permanent karakter heeft, zoals zorg, openbaar vervoer, politie, brandweer en beveiliging of wanneer de onregelmatigheidstoeslag is vastgelegd in de cao of arbeidsovereenkomst: het bedrag over de laatste 12 maanden,
- provisie (als structureel, prestatieafhankelijk en niet afhankelijk van het bedrijfsresultaat is): het bedrag over de laatste 12 maanden,
- overwerk (als het structureel is): het bedrag over de laatste 12 maanden.

Het totaal van de structurele variabele inkomensbestanddelen nemen we voor maximaal 25% van het totale vaste inkomen mee. Voor leningen met NHG gelden de voorwaarden en normen van NHG.

### 3.1.6 Inkomensstijging en toekomstig dienstverband

Bij een inkomen uit vast dienstverband kunnen we bij het bepalen van het toetsinkomen met een toekomstige inkomensverhoging rekenen, als deze:

- schriftelijk is toegezegd door de werkgever
- onvoorwaardelijk is
- ingaat binnen zes maanden vanaf het bindend aanbod ipv renteaanbod.

We kunnen een inkomen uit toekomstig dienstverband meenemen als uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat:

- het een dienstverband is voor onbepaalde tijd zonder proeftijd, en
- het dienstverband ingaat binnen zes maanden vanaf het renteaanbod.

## 3.2 Zelfstandigen

Voor een hypotheekverstrekking op basis van inkomen uit onderneming, waaronder ook zelfstandig ondernemers worden gerekend, geldt als voorwaarde dat de onderneming in Nederland gevestigd en belastingplichtig is. Alleen aanvragen van natuurlijke personen die hun inkomen verwerven uit ondernemingen worden in behandeling genomen. Als er bij de aanvraag sprake is van een combinatie tussen inkomen en flexinkomen, dan wordt het flexinkomen voor 80% meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen. Voor aanvragen met NHG en zonder NHG kan het ondernemersinkomen alleen meegenomen worden als er een inkomensverklaring is opgesteld door een van de door de NHG geaccepteerde rekenexperts. Reaal volgt de voorwaarden en normen van NHG, deze zijn te vinden op de website [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl). Een ondernemer wordt gezien als Directeur Grootaandeelhouder (DGA) als hij een aandelenbelang van 5% of meer heeft. Zo niet, dan wordt de aanvrager behandeld als werknemer in loondienst.

### 3.2.1 Onderneming als nevenactiviteit of tweede inkomen

Als inkomen uit onderneming niet noodzakelijk is voor het verstrekken van de hypotheek, dan beoordelen we wel de invloed die het voeren van de onderneming kan hebben op de bestendigheid van het reguliere inkomen van de aanvrager. Er mag geen sprake zijn van een negatief eigen vermogen. Ook mag er geen sprake zijn van een verlies in het laatste jaar of lopende jaar. Dit dient aangetoond te worden met de jaarcijfers van de onderneming. Als er nog geen jaarcijfers zijn opgesteld dan is het ook voldoende om de balans en een winst- en verliesrekening aan te tonen.

## 3.3 Inkomen uit pensioen

Bij het vaststellen van het toetsinkomen mag het op het moment van de aanvraag genoten pensioeninkomen voor 100% worden meegeteld voor de duur dat het pensioen genoten wordt. De aanvrager toont zijn inkomen uit pensioen aan met:

- een recente overzicht (niet ouder dan 3 maanden) van [mijnpensioenoverzicht.nl](http://mijnpensioenoverzicht.nl).
- een bankafschrift met netto bijschrijving van het pensioen.

Een bankafschrift met netto bijschrijving van het pensioen dient op de datum van het bindend aanbod van de desbetreffende lening niet ouder te zijn dan 3 maanden.

Indien bij de aanvraag één aanvrager de AOW-leeftijd heeft bereikt en de andere niet, wordt het financieringslastpercentage gehanteerd dat behoort bij het hoogste toetsinkomen.

Het is mogelijk dat er een inkomensterugval optreedt bij het ingaan van een pensioen. We houden bij het berekenen van de leencapaciteit rekening met de verwachte inkomensverandering. Als de aanvrager op het moment van het renteaanbod binnen 10 jaar zijn of haar AOW-leeftijd bereikt, vragen we de pensioengegevens op. Het is toegestaan om toekomstige pensioenuitkeringen aan te tonen met een overzicht vanuit mijnpensioenoverzicht.nl.

Als de aanvrager zijn hypotheeklasten na pensioendatum niet kan betalen, dan moet hij het gedeelte van de lening dat hij niet op het toekomstig pensioeninkomen kan dragen aflossen voor de pensioendatum. Alleen vaste en gegarandeerde pensioenuitkeringen worden meegenomen in de toetsing.

### 3.4 Tijdelijke inkomensdaling

Indien er sprake is van een tijdelijke inkomensdaling na de pensionering, kan het zijn dat de aanvrager tijdelijk zijn hypotheeklasten niet kan betalen. Sommige aanvragers gaan op 65-jarige leeftijd al met pensioen, terwijl de AOW-leeftijd inmiddels al is verhoogd. Als er voor de duur van het AOW-gat aangetoond kan worden dat de lasten van de lening betaald kunnen worden en door het aantonen van eigen middelen (recent bankafschrift) kan beoordeeld worden of de aanvraag wordt geaccepteerd. In het dossier moet een goede onderbouwing met documenten en berekeningen van de betaalbaarheid van de lening worden opgenomen.

### 3.5 Inkomen uit lijfrente

De uitkering uit een lijfrenteverzekering of -rekening mag voor de resterende looptijd van de uitkering meegenomen worden als inkomen als deze voor de resterende looptijd gegarandeerd is. Hiervoor is een opgave van de uitkerende instantie vereist.

### 3.6 Inkomen uit uitkeringen

Inkomen uit een uitkering nemen wij alleen mee in het toetsinkomen als de uitkering vast en bestendig is. Er mag geen sprake zijn van een herkeuringsplicht. Dit betekent dat de uitkering gegarandeerd wordt ontvangen tot aan de pensioendatum of tot aan de AOW-leeftijd. Hiervoor dient een toekenningsbesluit of een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie aangeleverd te worden. Als het een inkomen uit een uitkering niet vast en bestendig is, kan dit toetsinkomen alleen worden meegeteld voor de periode dat er zekerheid is over de uitkering.

## 3.7 Inkomen overig

### 3.7.1 Te ontvangen alimentatie

Alimentatie telt mee bij het bepalen van het toetsinkomen voor de resterende periode waarvoor de alimentatie is vastgesteld. Die periode moet blijken uit een rechterlijke uitspraak of uit een overeenkomst. Minimaal 70% van de toetslast moet kunnen worden betaald uit het reguliere inkomen. Alimentatie voor kinderen tellen we niet mee bij het bepalen van het toetsinkomen.

De aanvrager toont zijn inkomen uit alimentatie aan met:

- Kopie bewijs van inschrijving van echtscheiding bij de Burgerlijke Stand
- Kopie echtscheidingsconvenant
- Kopie beschikking echtscheiding
- Kopie notariële akte van verdeling

### 3.7.2 Inkomen uit vrij beschikbaar vermogen

Toekomstige inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen (box 3) nemen we als inkomen mee als die redelijkerwijs te verwachten zijn. Een percentage van de aanvangswaarde van het vermogen tellen we op bij het overige inkomen. Het percentage wordt vastgesteld door de norm van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF). Is de leningrente lager? Dan gaan we uit van de leningrente. Is de werkelijke opbrengst lager (bijvoorbeeld deposito)? Dat gaan we uit van de lagere opbrengst.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- het vermogen is minimaal € 100.000
- het vermogen is in voldoende mate liquide te maken
- het vermogen moet blijken uit de meest recente belastingaangifte en een recente waarde-opgave
- minimaal 70% van de toetslast moet kunnen worden betaald uit het reguliere inkomen

### 3.7.3 Inkomsten uit (niet bedrijfsmatige) verhuur

Inkomsten uit verhuur tellen we als inkomen mee onder de volgende voorwaarden:

- de verhuurde panden vallen in box 3
- de aanvrager(s) bezit(ten) maximaal twee panden in box 3
- inkomsten uit kamerverhuur rekenen we niet mee
- als het huurcontract langer loopt dan 12 maanden gerekend vanaf moment dat de hypotheekakte wordt gepasseerd
- minimaal 70% van de toetslast moet kunnen worden betaald uit het reguliere inkomen
- de huurinkomsten mogen niet verpand zijn aan anderen en moeten vrij ter beschikking staan van de aanvrager

De huuropbrengsten die meetellen, berekenen we als volgt:

- huuropbrengst conform huurcontract
- -/- 15% forfaitaire kosten
- -/- rentekosten hypotheek
- -/- aflosverplichtingen hypotheek (minimaal 4%)

Verpanding van de huurpenningen aan Reaal is niet nodig.

### 3.8 Niet-acceptabele inkomens

De volgende inkomens tellen we niet mee bij het bepalen van het toetsinkomen:

- loon dat contant wordt uitbetaald (kasbetaling), ook niet als wordt toegezegd dat het loon in de toekomst op een bankrekening wordt gestort
- bijstandsuitkering
- tijdelijke WAO of WIA-uitkering
- WW-uitkering of wachtgeld
- inkomen uit Persoonsgebonden budget (PGB)
- vergoedingen vanuit de werkgevers zoals bijdrage voor kinderopvang en ziektekostenverzekering
- onkostenvergoedingen
- pensioencompensatie

Dit geldt ook voor leningen onder NHG.

## 4 Maximale financieringslast

### 4.1 Maximale toegestane financieringslast op basis van inkomen

Bij het vaststellen van de maximale financiering spelen twee bedragen een rol:

- de maximaal toegestane financieringslast op basis van inkomen
- de maximaal toegestane financiering op basis van onderpand

Het laagste bedrag van beide bepaalt de maximale financiering die we kunnen en willen verstrekken.

#### 4.1.1 Tabel Financieringslastpercentages

We toetsen de betaalbaarheid van de gevraagde lening door vast te stellen dat de financieringslast van het totaal van de leningdelen niet hoger is dan de maximaal toegestane financieringslast. De maximale financieringslast bepalen we op basis van de woonquotetabellen in de Tijdelijke regeling.

Toetsing vindt plaats:

- Op basis van de maximaal toegestane financieringslast (toetsinkomen vermenigvuldigd met financieringslastpercentage op basis van gewogen toetsrente, rekening houdend met hoogte, rente en looptijd van de leningdelen).
- Op annuïtaire basis, ongeacht de gekozen hypotheekvorm per leningdeel.
- De looptijd per leningdeel, waarbij getoetst wordt bij:
  - Annuïtaire en lineaire hypotheek op basis van de daadwerkelijke looptijd.
  - Aflossingsvrije hypotheek op basis van een looptijd van dertig jaar.
- Op zo'n manier dat we rekening houden met de aftrekbaarheid van het leningdeel. Voor het box 3-deel gelden de hiervoor bedoelde financieringslasttabellen.
- Op basis van de toetsrente per leningdeel (rente uit het renteaanbod als rentevaste periode tien jaar of langer is. Als de rentevaste periode korter is, dan geldt de door de AFM gepubliceerde toetsrente of rente uit het renteaanbod als deze hoger is).
- Op basis van werkelijke contractrente per leningdeel wanneer het leningdeel volledig wordt afgelost binnen de huidige rentevast periode die korter is dan tien jaar.

#### 4.1.2 Inkomenstoets bij één inkomen

Het te gebruiken financieringslastpercentage bij één inkomen bepalen we op basis van het toetsinkomen voor aftrek van alimentatie.

#### 4.1.3 Inkomenstoets bij twee inkomens

Zijn er meer aanvragers? Dan houden we rekening met het gezamenlijke toetsinkomen. Op het gezamenlijke inkomen passen we het financieringslastpercentage toe dat hoort bij het hoogste inkomen (na aftrek van alimentatie) vermeerderd met 90% van het lagere toetsinkomen (na aftrek van alimentatie).

#### 4.1.4 Verhoging financieringslast percentage

Bij een alleenstaande aanvrager van wie het toetsinkomen hoger is dan € 21.500 en lager dan € 31.000 mogen we het financieringslastpercentage met maximaal 3 %-punten verhogen. Het financieringslastpercentage mag niet hoger zijn dan het financieringslastpercentage dat hoort bij het toetsinkomen van € 31.000.

#### 4.1.5 Energiebesparende voorzieningen

We kunnen een aanvullend bedrag van maximaal € 9.000 boven de maximale leencapaciteit financieren als de aanvrager voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De aanvrager treft energiebesparende maatregelen (zie 6.1.2).
- Het gaat om de aankoop van een woning met een geldig energielabel A++ (afgegeven voor 1 januari 2015), of
- Het gaat om de aankoop van een (nieuwbouw)woning met een Energieprestatiecoëfficiënt van maximaal 0,6 afgegeven voor 1 januari 2021, of
- Een geldig energielabel (ten minste A+++ afgegeven na 1 januari 2021
- (Een van) de aanvrager(s) heeft een toetsinkomen van ten minste € 33.000.

Het bedrag van € 9.000 mag worden verhoogd naar € 15.000 als de aanvrager voldoet aan de volgende voorwaarde:

- Het gaat om de de financiering van een een woning met een energie-index, een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m<sup>2</sup> per jaar.

#### 4.1.6 Energieneutrale woning (NulopdeMeter-woning)

Indien een hypothecair krediet in combinatie met een verhuisregeling wordt verstrekt voor de financiering van een NulopdeMeter-woning en ten aanzien van die woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar kan een bedrag van € 25.000 euro buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast. (Een van) de aanvrager(s) heeft een toetsinkomen van ten minste € 33.000.

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

- 1) 3.150 kWh voor een vrijstaande of half vrijstaande woning;
- 2) 2.700 kWh voor een rijwoning; of
- 3) 1.780 kWh voor een appartement.

#### 4.1.7 Explain voor senioren, verhuisregeling aankoop woning bij pensioen

In de volgende situatie is het soms toegestaan om uit te gaan van de werkelijke hypotheeklasten.

Het is belangrijk dat ook de hypotheeklasten stabiel blijven gedurende de resterende woonduur. Bij de keuze voor een lange rentevastperiode (tegen een vaste rente) blijven de maandlasten voor de hypotheek over een langere periode stabiel. Is vervolgens het toekomstige restschuldrisico beperkt vanwege een substantiële overwaarde, dan zijn er mogelijkheden om onder de bovengenoemde voorwaarden uit te gaan van de werkelijke lasten. Dit in plaats van de lasten die horen bij een annuïteitenhypotheek.

Bij een senior die op de datum bindend aanbod de AOW-leeftijd heeft bereikt, mag de financieringslast worden vastgesteld op basis van de werkelijke lasten in plaats van annuïtaire lasten, mits:

- a. de senior op de datum bindend aanbod al een woning in eigendom heeft in combinatie met een bestaande Lekker Wonen Hypotheek en naar een andere woning verhuist die hij in eigendom heeft waarbij gebruik wordt gemaakt van de verhuisregeling en de woning als hoofdverblijf dient;
- b. de werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan de huidige werkelijke maandlast;
- c. de werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan de toegestane financieringslast;
- d. het bereiken van het einde van de looptijd van een eventueel aflossingsvrij leningdeel op zichzelf geen reden is om de lening op te eisen;
- e. de rentevastperiode minimaal 20 jaar bedraagt;
- f. een kortere rentevastperiode dan 20 jaar is toegestaan, indien het leningdeel aan het einde van de rentevaste periode volledig is afgelost.

Als de senior bij de aankoop van de woning op de datum van het bindend aanbod de AOW-leeftijd nog niet heeft bereikt, maar binnen 10 jaar bereikt, dan wordt vastgesteld of de senior toekomstige lasten kan dragen op basis van het pensioeninkomen waarbij wordt uitgegaan van het reeds opgebouwde pensioen inkomen. Let op; in dit geval is het niet toegestaan om toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct tot het toetsinkomen te rekenen.

#### 4.1.8 Consumptieve besteding/Box 3

De maximale verstrekking voor consumptieve doeleinden (leningen die geen recht op renteaftrek hebben omdat ze niet voldoen aan de fiscale aflossingseis vallen hier niet onder) is maximaal 100% van de totale marktwaarde.

Als niet duidelijk is of de lening kan worden beschouwd als een "eigen woning schuld" (aftrekbaar in box 1) moet de financiering als een box 3 financiering in de toets worden meegenomen. Een box 3 lening kan worden verstrekt wanneer de lening op inkomen en het verstrekkingspercentage voldoen aan de normen.

#### 4.1.9 Buitenlands belastingplichtig

Het financieringslastpercentage voor een aanvrager die in het buitenland belastingplichtig is, stellen we vast op basis van de in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet vastgestelde financieringslastpercentages voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is. Ook als er sprake is van de zogenoemde 30%-regeling.

Bij twee aanvragers geldt:

- Zijn beide partners buitenlandsbelastingplichtig? Dan hanteren we het financieringslastpercentage voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is.
- Wordt over het hoogste inkomen in het buitenland belasting betaald? Dan hanteren we het financieringslastpercentage voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is.
- Wordt over het hoogste inkomen in Nederland belasting betaald? Dan hanteren we het normale financieringslastpercentage.

## 5 Financiële verplichtingen

Een aantal verplichtingen wordt in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast.

### 5.1 Kredieten

#### 5.1.1 Kredieten in BKR

De lasten op kredieten die bij het BKR zijn geregistreerd brengen we in mindering op de maximaal toegestane financieringslast.

Hierbij rekenen we met de werkelijke lasten die voortkomen uit deze financiële verplichtingen, met een minimum van 2% per maand van de oorspronkelijke hoofdsom/kredietlimiet. Dit geldt ook voor creditcards, limieten op een betaalrekening en winkelpassen.

De kredietlast kunnen we achterwege laten als de aanvrager uiterlijk bij passeren het krediet aflost uit eigen middelen en de kredietmogelijkheid wordt geblokkeerd of opgeheven. Aflossing uit de verkoopopbrengst van de oude woning is toegestaan als de notaris deze aflossing bij passeren regelt.

Gaat het om een (fiscale)lening voor de restschuld van de verkoop van een woning? Dan mogen we rekening houden met de werkelijke bruto maandlast.

#### 5.1.2 Studielening DUO

De last van een studielening van de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) brengen we in mindering op de maximale toegestane financieringslast. De last van de studielening is:

- bij het oude leenstelsel (voor 1 september 2015): 0,65% van de oorspronkelijke hoofdsom per maand
- bij het nieuwe leenstelsel (vanaf 1 september 2015): 0,35% van de oorspronkelijke hoofdsom per maand

Als de aanvrager een nieuwe maandannuïteit is overeengekomen voor de DUO lening (schriftelijk) vanwege een extra aflossing rekenen we met het lagere leenbedrag, met een minimum van de werkelijke last. Als de werkelijke last hoger ligt dan genoemde percentages, dan wordt gerekend met de werkelijke last.

#### 5.1.3 Overige kredieten

Ook de lasten van kredieten die niet in het BKR geregistreerd staan, brengen we in mindering op de maximaal toegestane financieringslast. De lasten van deze verplichtingen berekenen we op basis van (minimaal) 2% van de oorspronkelijke kredietlimiet. Voorbeelden hiervan zijn:

- lening(en) van de werkgever
- leasecontracten

Bij aflopende kredieten is het mogelijk om op werkelijke last te toetsen als deze lager is dan 2%.

Ook onderhandse leningen van ouders (waarbij al dan niet sprake is van (gedeeltelijke) schenking van de rentelasten) toetsen we tegen de werkelijke last. Er dient aangetoond te worden dat de lasten niet kunnen wijzigen tijdens de looptijd.

### 5.2 Te betalen alimentatie

Een alimentatieverplichting aan de ex-partner brengen we in mindering op het toetsinkomen. Een alimentatieverplichting aan de kinderen laten we buiten beschouwing. De aanvrager toont de te betalen alimentatie aan met:

- kopie bewijs van inschrijving van echtscheiding bij de Burgerlijke Stand
- kopie echtscheidingsconvenant
- kopie beschikking echtscheiding
- kopie notariële akte van verdeling

### 5.3 Erfpachtcanon

De jaarlijkse erfpachtcanon brengen we als verplichting in mindering op de maximale toegestane financieringslast. Is de canonverplichting eeuwigdurend afgekocht? Dan telt deze niet mee als financiële verplichting. Als een herziening van de canon binnen drie jaar op handen is, dan rekenen we met de nieuwe verplichting. De erfpacht moet uitgegeven zijn door een publiekrechtelijk lichaam (provincie, waterschappen of gemeente) of door een woningbouwcorporatie. Reaal volgt verder de voorwaarden en normen van NHG, deze zijn te vinden op de website [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

## 6 Onderpand

### 6.1 Maximale verstrekking

#### 6.1.1 Bestaande bouw

De maximale verstrekking op een onderpand is 100% van de marktwaarde. Bij het bepalen van de marktwaarde gaan we uit van de laagste van:

- de koopsom exclusief roerende zaken (plus verbouwing), en
- de getaxeerde marktwaarde (na verbouwing).

#### 6.1.2 Energiebesparende voorzieningen

Is er sprake van verbouwing met energiebesparende voorzieningen zoals bedoeld in de Tijdelijke regeling? Dan kan de maximale bevoorschotting worden verhoogd met het bedrag van de energiebesparende voorzieningen (maximaal € 9.000) tot 106% van de marktwaarde. Voorwaarde daarbij is dat een verbouwspecificatie met uitsplitsing van de energiebesparende maatregelen aanwezig moet zijn. De begrote kosten voor energiebesparende verbeteringen houden we in een bouwdepot.

Onder energiebesparende voorzieningen verstaan we het in een woning plaatsen van: Gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen indien deze voorzieningen worden getroffen in combinatie met hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), douche-warmteterugwinningssysteem, energiezuinig ventilatiesysteem indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen, warmtepompen, zonnecellen of een combinatie van de genoemde voorzieningen.

Met welke marktwaardes dient er rekening gehouden te worden?

Is er sprake van alleen energiebesparende voorzieningen?

- De maximale lening is in dat geval: 100% van de marktwaarde van de woning vóór verbouwing plus de kosten van de energiebesparende voorzieningen
- Dit bedrag mag niet hoger zijn dan 106% van de marktwaarde van de woning ná verbouwing

Is er sprake van een combinatie van energiebesparende voorzieningen en andere kwaliteitsverbetering?

- De maximale lening is in dat geval: 100% van de marktwaarde van de woning (exclusief waardevermeerdering door de energiebesparende voorzieningen, inclusief de waardevermeerdering door andere kwaliteitsverbetering) plus opgeteld de energiebesparende voorzieningen
- Dit bedrag mag niet hoger zijn dan 106% van de marktwaarde van de woning ná verbouwing

#### 6.1.3 Energiebespaarbudget (EBB)

Met het Energiebespaarbudget kan de aanvrager aanvullend een hypothecaire financiering van EBV realiseren zonder zich op voorhand definitief vast te leggen op de te nemen maatregelen (en de leveranciers). Het maximale bedrag van het Energiebespaarbudget is 6% van de marktwaarde van de woning (eventueel inclusief waardestijging door de reguliere verbouwing).

#### 6.1.4 Nieuwbouw

Een woning zonder afbouwgarantie financieren we niet. De maximale verstrekking op een onderpand bedraagt 100% van de marktwaarde. De marktwaarde bij een nieuwbouwwoning wordt gelijkgesteld aan de stichtingskosten. Dit is de koop/aanneemsom (inclusief bouwrente) en meerwerk (maximaal 25% van de koop/aanneemsom).

Is het onderpand getaxeerd? Dan gaan we bij het bepalen van de marktwaarde uit van de laagste taxatiewaarde en de stichtingskosten.

Uit de aanneemovereenkomst moet blijken dat er een waarborgcertificaat is afgegeven door een onderneming aan wie de Stichting Garantiewoning het keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan op: [www.garantiewoning.nl](http://www.garantiewoning.nl).

#### 6.1.5 Restschuldfinanciering

We verstrekken geen restschuldfinancieringen.

## 6.2 Acceptabele onderpanden

Aan het te financieren onderpand stellen wij de volgende eisen:

- het ligt in Nederland
- het is bedoeld voor eigen bewoning
- er is geen executoriaal of conservatoir beslag gelegd op het onderpand
- er is geen sprake van een recht van hypotheek welke in rang vóór Reaal is gevestigd
- er rust geen gemeentelijke aanschrijving op het onderpand

Daarnaast moet er sprake zijn van eigen grond, een appartementsrecht en/of een recht van erfpacht. De minimale marktwaarde (na verbouw) van het onderpand is € 80.000.

### 6.2.1 koopconstructies

De door NHG goedgekeurde koopconstructies zijn toegestaan en alleen in combinatie met NHG.

## 6.3 Bouwdepot

Bij een lening, of een deel van een lening, voor de bouw of verbouw van het onderpand betalen we het leningbedrag in gedeelten uit, afhankelijk van de voortgang van de werkzaamheden. Het niet uitbetaalde gedeelte houden we in depot. De minimale hoogte van het bouwdepot is € 5.000. Een eventueel restant van een bouwdepot wordt afgelost op de lening. Een vrijwillig depot is niet toegestaan, een depot is verplicht:

- als de verstrekking en/of de risicoklasse van de lening is gebaseerd op de marktwaarde na verbouw,
- bij nieuwbouw
- bij het meefinancieren van energiebesparende maatregelen
- bij achterstallig onderhoud

Betalingen van bouwnota's uit het depot doen we pas nadat eigen middelen bestemd voor de bouw of verbouw op zijn. Het restantdepot moet altijd voldoende zijn om de bouw te voltooien.

Uitbetaling uit het depot doen we aan de hand van getekende nota's of een opgave van de taxateur over de voortgang van de verbouwing. Bij een bouwdepot voor energiebesparende voorzieningen kan een beroep op het depot worden gedaan aan de hand van rekeningen of nota's van een in energiebesparende voorzieningen gespecialiseerd bedrijf. De nota's moeten overeenkomen met een specificatie of offerte van de werkzaamheden die is afgegeven vóór finaal akkoord op de lening. Als gedurende de (ver)bouw het saldo van het bouwdepot onder de € 5.000,- komt wordt het saldo uitgekeerd aan de aanvrager.

De rentevergoeding op een bouwdepot is gelijk aan het gewogen gemiddelde van de rente van alle leningdelen min 1%. Het bouwdepot heeft een maximale duur van 12 maanden voor bestaande bouw en 18 maanden voor nieuwbouw. De looptijd kan zes maanden verlengd worden. Er wordt dan echter geen rentevergoeding meer gegeven over het uitstaande saldo met een minimum van 0%.

## 6.4 Erfpacht

Uit de erfpachtovereenkomst dient de (resterende) duur van het recht van erfpacht te blijken. Indien de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening, tenzij in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd. De erfpacht moet uitgegeven zijn door een publiekrechtelijk lichaam (provincie, waterschappen of gemeente) of door een woningbouwcorporatie. Reaal volgt verder de voorwaarden en normen van NHG, deze zijn te vinden op de website [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

## 6.5 Niet acceptabele onderpanden

Het is bij ons niet mogelijk, ook niet als er sprake is van NHG, om een hypotheek te vestigen op:

- (gedeeltelijk) verhuurd onderpand, behalve uitzonderingen zoals tijdelijke verhuur op basis van leegstandswet. Hiervoor is wel onze goedkeuring vereist
- (woon)boerderijen met agrarische bestemming
- vakantie- en recreatiewoningen en stacaravans
- landelijke of gemeentelijke monumenten
- houtskeletbouw
- woningen op een industrie- of handelsterrein
- bedrijfspanden
- combinatiepand zoals woon-/bedrijfspand of woon-/kantoorpand
- zakelijke objecten
- woonboten en waterwoningen (alle drijvende objecten)
- woonwagens en woonwagenstandplaatsen
- coöperatieve eigendommen
- onderpanden in huurkoop
- woningen met het recht van opstal
- onderpanden die niet volledig zelfstandig bewoond kunnen worden, bijvoorbeeld doordat sanitaire ruimtes gedeeld worden met andere woningen
- onderpanden waaraan een ABC-, AB/BA, AB/BC-constructie of een vergelijkbare constructie ten grondslag ligt zonder vooraf uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Reaal
- woningen op vervuilde grond
- onderpanden op grond uitgegeven in particuliere erfpacht

- appartementsrecht met een niet-actieve (slapende) vereniging van eigenaren
- zelfbouw en nieuwbouw in eigen beheer
- horecapanden waaronder ook coffeeshops, seksshops en sekshuizen;
- beleggingspanden;
- woningen in slechte staat van onderhoud;

Het is niet mogelijk een hypotheek te sluiten bij:

- een onderpand dat alleen economisch eigendom is van de aanvrager, waarbij later het juridisch eigendom wordt overgedragen
- een Groninger akte (overdracht eerst juridisch en dan economisch eigendom)
- een onderpand waarop het recht van vruchtgebruik rust, of waarop het recht van vruchtgebruik wordt geplaatst
- een onderpand waarop een zakelijk recht van gebruik en bewoning rust
- bloot eigendom
- een woning waarop een executoriaal of conservatoir beslag is gelegd.
- een woning waarop een recht van hypotheek is gevestigd welke in rang vóór Reaal komt.
- een woning waarop een gemeentelijke aanschrijving rust

## 6.6 Beleid grote posten

Als een lening (of de som van alle leningen bij Reaal (SRLEV N.V.) op hetzelfde onderpand hoger is dan € 750.000, dan beperken we de maximale financiering tot 80% van de marktwaaarde. Er geldt een absoluut maximum van € 1.000.000. Hier mag niet van worden afgeweken. Dit geldt voor zowel (onderhandse) verhogingen als bij het gebruik van de verhuisregeling.

## 7 Taxatie

### 7.1 Taxatierapport

De marktwaaarde bij een bestaande woning (eventueel na verbouwing) wordt vastgesteld en moet blijken uit een door Reaal geaccepteerd taxatierapport.

De taxatie moet worden uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De taxateur moet bekend zijn met de lokale situatie en mag niet betrokken zijn bij de transactie of bij de financiering van de woning.

Een validatie-instituut dat is gecertificeerd volgens de voorwaarden van Stichting Taxaties en Validaties (STenV) moet het taxatierapport valideren. Het rapport moet overeenkomen met het actuele model, inclusief alle bijlagen zoals kadastraal uittreksel en inzicht in de erfpachtsituatie.

De vestigingsplaats van de taxateur moet binnen een straal van hemelsbreed twintig kilometer van het onderpand liggen. Dit geldt niet voor onderpanden in:

- Utrecht, Den Haag, Amsterdam of Rotterdam, hiervoor geldt een straal van 10 km van het vestigingsadres van de taxateur
- de provincies Groningen, Friesland, Zeeland en de Waddeneilanden, hiervoor geldt een straal van 30 km van het vestigingsadres van de taxateur

De aanvrager geeft zelf opdracht tot taxatie. Afhankelijk van de situatie moeten ook eventueel de marktwaaarde na verbouwing opgenomen zijn. Ook moet rekening worden gehouden met een eventueel zakelijk recht of beperkt recht.

De verbouwspecificatie uit het taxatierapport moet overeenkomen met de financieringsopzet. Bij afwijkingen zal er een nieuwe verbouwspecificatie worden opgevraagd.

Reaal kan altijd een hertaxatie laten uitvoeren.

#### 7.1.1 Staat van onderhoud en courantheid

Het onderpand moet in goede onderhoudstoestand te verkeren en courant zijn. Alle onderdelen van het onderpand moeten door de taxateur qua onderhoud als 'goed' of 'voldoende' gekwalificeerd zijn. Zijn de kosten voor verwacht noodzakelijk herstel meer dan 10% van de marktwaaarde? Of is het onderhoud op onderdelen 'slecht'? Dan houden we het deel van de lening dat nodig is voor de verbouwing om de woning op het gewenste niveau te brengen in depot. De taxateur moet de verbouwing en begroting in het taxatierapport toetsen en opnemen. Het herstel mag in eigen

beheer uitgevoerd worden. Ingrijpende herstelwerkzaamheden moeten door deskundige bedrijven worden uitgevoerd. We kunnen om een aanvullende taxatie vragen voordat we tot uitbetaling uit het bouwdepot overgaan.

De courantheid van het onderpand, zoals bepaald in het taxatierapport, mag maximaal 9 maanden zijn.

### 7.1.2 Vereniging van Eigenaren

Als een gebouw is gesplitst in appartementsrechten is een actieve Vereniging van Eigenaren (VvE) verplicht. In het taxatierapport moeten de onderhoudsstaat, de bouwkundige staat van het gebouw, de vermogenspositie en de reserves van de VvE weergegeven zijn.

Bij een VvE zijn de volgende situaties toegestaan;

Er is sprake van een actieve VvE;

- de staat van onderhoud van het gebouw moet minimaal voldoende of goed zijn; en
- de stand van het onderhoudsfonds moet minimaal voldoende zijn; of
- de stand van het onderhoudsfonds is onvoldoende, maar de staat van onderhoud is goed én er is een meerjaren onderhoudsplan of bouwkundig rapport aangeleverd; of
- de staat van onderhoud is onvoldoende, maar de stand van het onderhoudsfonds is voldoende of goed én er is een meerjaren onderhoudsplan en een bouwkundig rapport aangeleverd waaruit blijkt dat het (reserve)onderhoudsfonds voldoende is om (achterstallig) onderhoud en herstelwerkzaamheden op te kunnen vangen.

Uit deze documenten letten wij op de volgende zaken:

- het is duidelijk welk onderhoud wanneer plaats moet vinden; en
- dat het saldo van het reservefonds hoger is dan de kosten van het benodigde onderhoud; of
- uit het meerjarig onderhoudsplan blijkt dat de begroting van de VvE dekkend is om het onderhoud te kunnen uitvoeren.

Indien er sprake is van een inactieve VvE dan is dit alleen akkoord als:

- de VvE opnieuw wordt geactiveerd;
- de VvE is in oprichting i.v.m. splitsing (overleggen splitsingsakte is dan verplicht);
- de staat van onderhoud van het appartement voldoende of goed is;
- er minder dan 3 appartementen binnen de VvE zijn. Dan is een meerjaren onderhoudsplan en bouwkundig rapport wel verplicht.

### 7.1.3 Desktop taxatie

Reaal accepteert vooralsnog geen desktoptaxaties als waardebepaling van de woning. Dit artikel geldt ook voor hypotheek onder NHG.

## 7.2 Taxatievrijstelling

Taxatie is niet nodig voor:

- projectbouw (nieuwbouw)
- een overbrugging, als het te overbruggen onderpand definitief verkocht is
- Bij een (onderhandse) verhoging van de bestaande hypotheek kunnen we volstaan met een WOZ-beschikking als de totale verstrekking niet meer is dan 60% van de marktwaarde volgens de meest recent vastgestelde WOZ-waarde. Dit geldt alleen als er geen sprake is van erfpacht en voor panden die geheel voor eigen gebruik bestemd zijn, waarbij geen sprake is van een bedrijfsdeel. De marktwaarde wordt dan gelijkgesteld aan de meest recent vastgestelde WOZ-waarde.

### 7.3 Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport is nodig als in het taxatierapport staat dat:

- het direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud (naar schatting) meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde voor verbouwing kost, of,
- nader bouwkundig onderzoek is aan te bevelen.

Het bouwkundige rapport moet opgemaakt zijn door:

- bouw en woningtoezicht van de betreffende gemeente
- Vereniging Eigen Huis (VEH)
- een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (conform het NHG-model)

De herstelkosten moeten gewaardeerd worden op basis van herstel door derden.

## 8 Lening

### 8.1 Bedragen

Voor het verstrekken van een lening gelden de volgende minimale bedragen:

- eerste hypotheek: € 50.000 (alleen in combinatie met een verhuisregeling mogelijk)
- vervolglening: € 5.000
- opname uit verhoogde inschrijving: € 5.000
- minimaal leningdeel bedraagt € 5.000

Uitzonderingen hierop zijn toegestaan bij uitkoop van de partner of bij verhuisregelingen. De minimale looptijd van het langstlopende leningdeel is vijf jaar, de maximale looptijd is 30 jaar.

### 8.2 Aanvullende zekerheden

#### 8.2.1 Eigen middelen

Zijn voor het sluiten van de hypotheek eigen middelen nodig? Dan moet de aanvrager die eigen middelen aantonen met een recente saldo-opgave die niet ouder is dan drie maanden. Ook moet de aanvrager de herkomst van de eigen middelen aantonen. Als er sprake is van een schenking, dan hebben we een schenkingsovereenkomst nodig.

#### 8.2.2 Aflossing en rente

We incasseren de uit de hypotheek voortvloeiende rente- en aflossingsverplichtingen maandelijks achteraf. De aanvrager geeft hiervoor een automatische incasso af. Zonder deze automatische incasso wordt geen hypotheek verstrekt.

#### 8.2.3 Loan to value-norm aflossingsvrij

- Standaard mag maximaal 50% van de marktwaaarde aflossingsvrij gesloten worden.
- Dit geldt voor opnames verhoogde inschrijving, vervolgleningen en hypotheek voor een nieuw aangekochte woning in combinatie met een verhuisregeling.

Is bij een opname binnen de verhoogde inschrijving of vervolglening bij Reaal het aflossingsvrije deel van de bestaande hypotheek al hoger is dan 50% van de marktwaaarde? Dan moet het aflossingsvrije deel op de bestaande hypotheek aangepast worden, zodat de totale hypotheek voldoet aan Loan to value-norm van maximaal 50% aflossingsvrij.

#### 8.2.4 Overlijdensrisicoverzekering

Het afsluiten (en verpanden) van een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht. In het kader van zorgplicht is het aan de adviseur en de klant om samen de individuele situatie te beoordelen en goede afwegingen te maken over dit onderwerp tijdens het adviesgesprek.

## 9 Vervolglening

Een aanvrager kan op twee manieren een vervolglening krijgen:

- door een tweede of volgende hypotheek af te sluiten
- door deze op te nemen binnen de inschrijving van de bestaande akte

### 9.1 Tweede en volgende hypotheek

We verstrekken geen tweede hypotheek als de eerste hypotheek geen Lekker Wonen Hypotheek is.

We berekenen de financieringsruimte door eerst de maximale financiering vast te stellen en vervolgens van dit maximum de schuldrest van de lopende lening(en) af te trekken.

### 9.2 Opname binnen de inschrijving

De aanvrager kan alleen gebruik maken van deze mogelijkheid als bij het sluiten van de lening de hypotheek voor een hoger bedrag is ingeschreven.

## 10 Overbruggingslening

Een aanvrager kan alleen een overbruggingskrediet krijgen in combinatie met zijn Lekker Wonen Hypotheek in combinatie met de verhuisregeling.

Voor het bedrag van het overbruggingskrediet wordt het recht van hypotheek voor het volledige bedrag, inclusief overbrugging, gevestigd op de oude en de nieuwe woning. Voor de huidige woning geldt dat er geen beperking mag zijn met betrekking tot het extra belasten van het onderpand met nog een hypotheek.

De looptijd van het overbruggingskrediet is maximaal 24 maanden.

### 10.1 Pand onherroepelijk verkocht

Als het pand op basis van de door beide partijen ondertekende verkoopovereenkomst is verkocht en de termijn voor de ontbindende voorwaarden is verstreken, dan is het maximale overbruggingskrediet:

- verkoopprijs huidige woning -/-
- voorbelasting (bestaande hypothecaire schuld) -/-
- 3% van de verkoopsom

### 10.2 Pand nog niet verkocht

Als de oude woning niet onherroepelijk is verkocht, dan is het maximale overbruggingskrediet:

- 90% van de marktwaarde huidige woning -/-
- voorbelasting (bestaande hypothecaire schuld)

Er dient een volledig taxatierapport niet ouder dan 6 maanden vanaf datum bindend aanbod en een verkoopopdracht aangeleverd te worden. Een verkoopopdracht kan achterwege blijven als het onderpand al te koop staat op een van de bekende verkoopsites.

### 10.3 Verrekening spaarwaarde

Bij berekening van de pro resto hoofdsom van de huidige hypotheek wordt geen rekening gehouden met een eventueel opgebouwde spaarwaarde.

### 10.4 Dubbele woonlasten

Als er gebruik gemaakt wordt van de verhuisregeling en de huidige woning van de aanvrager is nog niet verkocht of geleverd, dan heeft de aanvrager te maken met dubbele woonlasten.

De annuïtaire toetslast van de nieuwe hypotheek en de werkelijke last van de bestaande hypotheek en de overbruggingslening moeten binnen de maximale financieringslast passen. We kunnen

van deze voorwaarde afwijken als de aanvrager voldoende spaargeld heeft om de huidige woonlast (en eventueel overbrugging) gedurende de periode van dubbele woonlasten te betalen. Als de huidige woning nog niet verkocht is of de ontbindende voorwaarden nog niet onherroepelijk zijn verstreken, dan gaan we uit van een op te vangen periode van twee jaar.

## 11 Diversen

### 11.1 Bankgarantie

In plaats van de waarborgsom te betalen, kan de aanvrager een bankgarantie afsluiten. Wij verstrekken geen bankgaranties. Een bankgarantie kan afgegeven worden door een externe partij, bijvoorbeeld Nationale Waarborg.

### 11.2 Fraudepreventie

De adviseur en medewerkers spelen een belangrijke rol bij het voorkomen van fraude. Vermoedt u fraude? Neem dan direct contact met ons op.

Wees extra alert bij:

- niet corresponderende handtekeningen op het identificatiebewijs, de offerte en andere documenten
- een niet juist ingevulde werkgeversverklaring
- familielidstverbanden
- inconsequenties tussen werkgeversverklaring, loonstrook en bijschrijving
- kasbetaling
- een naast het loondienstverband niet vermelde KvK-inschrijving
- een inkomen dat relatief hoog is voor het uitgeoefende beroep
- spaargeld dat niet in relatie staat tot het inkomen
- inbreng van een groot bedrag aan eigen middelen die zeer recent verkregen zijn
- het naast de huidige woning niet melden van overige in bezit zijnde panden
- ABC-constructies
- mogelijke belangenverstrengeling
- een aanvraag ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid kort na passeren van een aankoop in combinatie met een verhuisregeling of een verhoging.

Deze lijst is niet onuitputtelijk. Bij twijfel hebben wij het recht om aanvullende informatie of stukken op te vragen.

We controleren elke aanvraag bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken.

### 11.3 Ontslag Hoofdelijk Aansprakelijkheid

Wanneer partners gaan scheiden en één van de partners eigenaar van de woning blijft en de hypotheek wenst te continueren dan moet de vertrekkende partner uit de hoofdelijke aansprakelijkheid worden ontslagen. Om dat mogelijk te maken moet de verblijvende partner aantoonbaar in staat zijn om de woonlasten volgens de gestelde acceptatienormen te dragen. Bij een (echt) scheiding kan een bindende overeenkomst pas worden uitgebracht als de (echt) scheiding definitief is. In het kader van de relatie beëindiging moeten minimaal de volgende aanvullende documenten aangeleverd worden.

Bij echtscheiding of opheffen van geregistreerd partnerschap:

- echtscheidingsvonnis
- beschikking en inschrijving burgerlijke stand
- (concept)akte van verdeling en het echtscheidingsconvenant

Bij beëindiging samenlevingscontract:

- (concept)akte van verdeling

Ten aanzien van de vertrekkende partij geldt dat deze na het ontslag geen eigenaar meer van de woning mag zijn. Daarnaast moet de vertrekkende of de woning duurzaam hebben verlaten of een getekende ontruimingsverklaring hebben aangeleverd.

De aanvraag voor ontslag dient door een adviseur te worden ingediend.

Een aanvraag voor ontslag moet in de volgende situaties gemotiveerd aan de geldverstrekker worden voorgelegd:

- binnen 12 maanden na de passeerdatum
- actuele betalingsachterstanden op de hypotheek
- afgelopen 6 maanden betalingsachterstanden op de hypotheek
- actuele betalingsachterstanden op financiële verplichtingen

Reaal volgt de voorwaarden en normen van NHG, deze zijn te vinden op de website [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

### 11.4 Verhuisregeling

Bij een aanvraag binnen 6 maanden na aflossing van de bestaande lening kan gebruik gemaakt worden van de verhuisregeling. In dat geval wordt het rentetarief en de rentestructuur zoals deze van toepassing was bij het aangaan van de rentevaste periode voor een bedrag dat maximaal gelijk is aan het af te lossen leningdeel meegenomen. Indien de rente meeverhuist naar de nieuwe lening dan wordt de bestaande lening, indien deze nog niet is afgelost, aangepast naar de actuele variabele rente. Als de nieuwe lening in

een andere tariefklasse valt dan wordt de rente hierop aangepast. Bij een aanvraag van de verhuisregeling voeren wij een nieuwe toetsing uit tegen het op dat moment geldende acceptatiebeleid en regelgeving.

### 11.5 Scenario's

Het product Lekker Wonen heeft specifieke eigenschappen bij verschillende scenario's. Niet ieder scenario is geschikt voor het product Lekker Wonen. De meest voorkomende scenario's en de specifieke eigenschappen van het product Lekker Wonen zijn hieronder uitgeschreven. Reaal verwacht dat de adviseur in zijn advisering de wettelijke kaders hanteert, waaronder ook of de gekozen aflosvorm bij ieder scenario passend is voor klant.

#### Verhoging bestaande hypotheek

Bij een verhoging van de bestaande Lekker Wonen Hypotheek zijn de aflosvormen annuïteiten, lineair en aflossingsvrij toegestaan conform de wettelijke kaders. Er dient rekening gehouden te worden bij een aflosvrije lening dat deze aflosvorm niet voldoet aan de fiscale aflossingsplicht en is (mogelijk) niet (altijd) fiscaal aftrekbaar. De adviseur houdt hierbij rekening met de geldende fiscaliteit. Bij een verhoging kan het verduurzamen van de woning een onderdeel zijn. Om er zeker van te zijn dat het extra geld wordt besteed aan energiebesparende voorzieningen, wordt dit bedrag in een bouwdepot gestort.

#### Meenemen (verhuisregeling) van de bestaande hypotheek

Bij het meenemen van de bestaande Lekker Wonen Hypotheek zijn de aflosvormen annuïteiten, lineair en aflossingsvrij toegestaan conform de wettelijke kaders. Er dient rekening gehouden te worden bij een aflosvrije lening dat deze aflosvorm niet voldoet aan de fiscale aflossingsplicht en is (mogelijk) niet (altijd) fiscaal aftrekbaar. De adviseur houdt hierbij rekening met de geldende fiscaliteit. Alleen binnen 6 maanden na aflossing van de bestaande Lekker Wonen Hypotheek kan er gebruik gemaakt worden van het meenemen (verhuisregeling). In dat geval wordt het rentetarief en de rentestructuur zoals deze van toepassing was bij het aangaan van de rentevaste periode meegenomen. Indien de rente meeverhuist naar de nieuwe lening dan wordt de bestaande lening, indien deze nog niet is afgelost, aangepast naar de actuele variabele rente. Als de nieuwe lening in een andere tariefklasse valt dan wordt de rente hierop aangepast. Bij het meenemen van de bestaande hypotheek naar een volgende woning kan het verduurzamen van de woning een onderdeel zijn. Om er zeker van te zijn dat het extra geld wordt besteed aan energiebesparende voorzieningen, wordt dit bedrag in een bouwdepot gestort.

### Verhoging of meenemen (verhuisregeling) van de hypotheek bij pensioen

Bij een verhoging of meenemen (verhuisregeling) van de bestaande Lekker Wonen Hypotheek bij pensionering zijn de aflosvormen annuïteiten, lineair en aflossingsvrij toegestaan conform de wettelijke kaders. Er dient rekening gehouden te worden bij een aflosvrije lening dat deze aflosvorm niet voldoet aan de fiscale aflossingsplicht en is (mogelijk) niet (altijd) fiscaal aftrekbaar. De adviseur houdt hierbij rekening met de geldende fiscaliteit. Vanaf 10 jaar voor de pensioendatum wordt er gerekend met het pensioeninkomen. Om de verstrekking mogelijk te maken zal de klant aantoonbaar in staat moeten zijn de maandlast blijvend te kunnen betalen. Er dient rekening gehouden te worden dat het pensioeninkomen vaak lager is dan het inkomen op het moment dat de klant nog werkt. Dit kan betekenen dat de hypotheek voor de klant lager is. In sommige situaties is het toegestaan om uit te gaan van de werkelijke hypotheeklasten. Hierdoor kan het zijn dat de klant een hogere, maar nog steeds verantwoorde hypotheek kan krijgen op basis van hetzelfde pensioeninkomen. In de advisering verwachten wij dat de adviseur zijn advies uitvoert conform de daarvoor opgestelde wettelijke kaders. De motivering moet worden vastgelegd met berekeningen en documenten zodat blijkt dat het verstrekken van de hypotheek in de specifieke situatie verantwoord is. Bij een verhoging of meenemen (verhuisregeling) van de bestaande Lekker Wonen Hypotheek bij pensionering kan het verduurzamen van de woning een onderdeel zijn. Om er zeker van te zijn dat het extra geld wordt besteed aan energiebesparende voorzieningen, wordt dit bedrag in een bouwdepot gestort.

### Verhoging en/of het meenemen van de hypotheek bij Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid (echtscheiding)

Bij een verhoging en/of het meenemen (verhuisregeling) van de bestaande Lekker Wonen Hypotheek bij Ontslag Hoofdelijk Aansprakelijkheid (OHA) zijn de aflosvormen annuïteiten, lineair en aflossingsvrij toegestaan conform de wettelijke kaders. Er dient rekening gehouden te worden bij een aflosvrije lening dat deze aflosvorm niet voldoet aan de fiscale aflossingsplicht en is (mogelijk) niet (altijd) fiscaal aftrekbaar. Als bij Ontslag Hoofdelijk Aansprakelijkheid een van de klanten in het huis blijft wonen en dus de woning overneemt van de ander, dan is er sprake van een verkrijging van een woning. Deze verkrijging valt onder de nieuwe regels rondom de eigen woning. Dus als degene die in de woning blijft wonen de andere helft van de woning en de andere helft van de hypotheek overneemt, dan valt dat deel onder de nieuwe belastingregels. Dit houdt in dat de helft van de oude hypotheek alleen maar als eigenwoningschuld aangemerkt kan worden als deze volgens een annuïtair of lineair aflosschema in maximaal 30 jaar wordt afgelost. Voldoet de lening niet aan die eisen, dan is er geen recht op renteaftrek! Dit geldt ook voor het gedeelte dat de hypotheek eventueel verhoogd wordt om de vertrekkende partner uit te kopen. De adviseur houdt rekening met de geldende fiscaliteit. Wanneer klanten gaan scheiden en één van de klanten eigenaar van de woning blijft en de hypotheek wenst te continueren dan moet de vertrekkende klant uit de hoofdelijke aansprakelijkheid worden ontslagen. Om de verstrekking mogelijk te maken zal de klant aantoonbaar in staat moeten zijn de maandlast blijvend te kunnen betalen. Bij een verhoging en/of meenemen (verhuisregeling) van de bestaande Lekker Wonen Hypotheek bij Ontslag Hoofdelijk Aansprakelijkheid kan het verduurzamen van de woning een onderdeel zijn. Om er zeker van te zijn dat het extra geld wordt besteed aan energiebesparende voorzieningen, wordt dit bedrag in een bouwdepot gestort.