

Robuust Hypotheeken

Acceptatiegids

april 2020



Aangepaste maatregelen tijdens coronacrisis.

Maatregel vanaf 6 april 2020

Overbruggingshypotheken blijven mogelijk. Maar alleen als de bestaande woning al is verkocht. Deze maatregel gaat vanaf 6 april 2020 in en blijft vooralsnog van toepassing totdat de invloed van het coronavirus op de woningmarkt helder is.

- Voor alle aanvragen die wij **voor 6 april 2020** ontvangen voor klanten die een nieuwe woning hebben gekocht en de oude woning nog niet hebben verkocht, hanteren wij de oude regeling en verstrekken wij wél een overbruggingshypotheek.
- Als wij **na 6 april** een aanvraag ontvangen voor klanten die een nieuwe woning hebben gekocht, waarvan de bestaande woning nog niet onvoorwaardelijk verkocht is, verstrekken wij géén overbruggingshypotheek.

Aanpassing vanaf 27 maart 2020

Robuust Hypotheken accepteert digitale ondertekening voor alle documenten

- Het hypotheekaanbod mag digitaal ondertekend worden en naar ons geüpload worden via de reguliere weg. Wij moeten de digitale handtekening kunnen vergelijken met de handtekening op de overige documentatie waaronder het legitimatiebewijs.
- Voor het renteaanbod geldt de aanvulling dat dit document tot nadere berichtgeving niet getekend hoeft te worden. Je stuurt het ongetekende renteaanbod terug te sturen via HDN en dit zien wij als het akkoord van de klant. Wij gaan ervan uit dat je dit akkoord hebt afgestemd met de klant.

Advies en identificatie op afstand is mogelijk

1. Je ontvangt kleurenkopie identiteitsbewijzen van de klant(en).
2. Je controleert de tenaamstelling en adres met alle beschikbare documenten. Maar tenminste de controle van de tenaamstelling, het adres en de beschikbare kenmerken aan de hand van de loonstrook en werkgeversverklaring of pensioenoverzicht. Hier mogen geen afwijkingen in voorkomen.
3. Je controleert kopie identiteitsbewijzen met de klant(en) tijdens een videogesprek. Tijdens dit gesprek tonen de klanten de originele identiteitsbewijzen, waarvan jij de kleurenkopie zoals bedoeld onder a) hierboven hebt ontvangen.
4. Alleen als jijzelf hebt vastgesteld dat de persoonlijke gegevens op de identiteitsbewijzen overeenkomen met die van de klanten en dat de kleurenkopieën van de identiteitsbewijzen die eerder zijn ontvangen overeenkomen met het origineel, teken je de kopieën identiteitsbewijzen voor “gecontroleerd op afstand en akkoord” voorzien van je eigen naam.



Aanvraagproces

Robuust Hypotheken werkt volgens de Mortgage Credit Directive. Dit is de Europese richtlijn. Voor meer informatie verwijzen we je door naar de website van Robuust Hypotheken.

De klant ontvangt eerst een renteaanbod waarin de rente gegarandeerd wordt. Zodra Robuust Hypotheken dit aanbod getekend terugontvangt, begint het acceptatieproces. Als alle documenten binnen zijn, worden deze beoordeeld. Als alle stukken zijn goedgekeurd dan wordt er een hypotheekaanbod uitgebracht. Deze is bindend voor Robuust Hypotheken.



Het renteaanbod

- De klant moet het renteaanbod binnen 3 weken na dagtekening tekenen en terugsturen. Na deze periode vervalt het aanbod. Mocht de rente dalen in deze periode, dan heeft de klant recht op deze lagere rente.
- De rente in dit aanbod is tevens de passeerrente, behalve als de rente daalt in de periode van 3 weken waarbinnen het renteaanbod getekend moet zijn.
- Het aanbod moet na het uitbrengen binnen 3 maanden bij bestaande bouw en 6 maanden bij nieuwbouw gepasseerd zijn.
- De klant kan dit renteaanbod eenmalig verlengen met 3 maanden voor bestaande bouw en 6 maanden voor nieuwbouw.



Verlengen van het renteaanbod

- Bij een renteaanbod voor bestaande (ver)bouw zijn er geen kosten voor het verlengen van de geldigheid.
- Bij het verlengen van een renteaanbod voor nieuwbouw zijn er geen kosten als op het moment van passeren van de hypotheekakte de huidige rente gelijk of lager ligt dan de rente in het aanbod.
- Bij het verlengen van een renteaanbod voor nieuwbouw zijn er wel kosten als op het moment van passeren van de hypotheekakte de huidige rente hoger ligt dan de rente in het aanbod. De kosten hiervoor bedragen 0,20% per maand verlenging van de hypotheeklening; dit geldt alleen voor nieuwbouw. Deze kosten worden alleen in rekening gebracht voor de daadwerkelijke dagen dat er verlengd is.
- De kosten worden vastgesteld op de dag van passeren van de hypotheekakte. Deze kosten worden dan in mindering gebracht op het hypotheekbedrag.



Hypotheekaanbod

- Het hypotheekaanbod vervangt het renteaanbod en is tevens bindend voor Robuust Hypotheken.
- Het hypotheekaanbod is 2 weken geldig en moet binnen die tijd getekend retour zijn bij Robuust Hypotheken.
- Bij het niet tekenen van het hypotheekaanbod hoeft de klant geen annuleringskosten te betalen.
- Zodra Robuust Hypotheken het getekende hypotheekaanbod heeft ontvangen, worden de nodige documenten naar de notaris verstuurd zodat deze de passering kan voorbereiden;
- Het hypotheekaanbod moet binnen 3 maanden na dagtekening van het renteaanbod bij bestaande bouw, en binnen 6 maanden na dagtekening van het renteaanbod bij nieuwbouw gepasseerd zijn, tenzij deze verlengd is.

Aandachtspunten aan te leveren stukken

Zekerheidsstuk	Situatiebeschrijving	Actie
Werkgeversverklaring	De werkgeversverklaring is niet voorzien van een stempel.	Werkgeversverklaring zonder stempel is acceptabel.
	Geen telefoonnummer ter verificatie.	Als het telefoonnummer niet op de werkgeversverklaring staat, dan moet er een nieuwe werkgeversverklaring opgevraagd worden.
	Mobiel nummer ter verificatie.	Een mobiel nummer op de werkgeversverklaring ter verificatie is toegestaan.
	Kruisje over proeftijd niet ingevuld.	Als het kruisje bij de vraag over de proeftijd niet is aangevinkt en het dienstverband is langer dan 2 maanden geleden ingegaan, dan hoeft er geen nieuwe werkgeversverklaring opgevraagd te worden.
	Overwerk en/of ORT is niet te herleiden op de salarisstrook.	Als het overwerk niet meer dan 15% bedraagt, dan hoeft dit niet uit de cumulatieve te blijken. Bij alle hogere percentages moet het overwerk te herleiden zijn uit de cumulatieve op de salarisstrook. Dit doorgerekende bedrag mag 10% naar beneden afwijken ten opzichte van het bedrag wat op de werkgeversverklaring staat.
Salarisstrook	Er staat geen rekeningnummer op de salarisstrook, wel wordt er aangegeven dat er per bank is uitbetaald.	Wanneer er geen rekeningnummer op de salarisstrook staat en er staat niet dat er per kas wordt uitbetaald, dan moet de klant een kopie van 1 salarisbijschrijving op de betaalrekening aanleveren. Dit mag een selectie zijn.
	Er staat geen functie benoemd op de salarisstrook.	Als de functie niet wordt genoemd op de salarisstrook maar wel op de werkgeversverklaring staat, dan is dit akkoord en hoeft er hiervoor geen aanvullend document te komen.
	De functie die op de salarisstrook staat benoemd komt niet overeen met de werkgeversverklaring.	Als de functie niet overeenkomt, dan moet de klant een arbeidsovereenkomst opvragen.
	De salarisstrook wijkt af van het bedrag dat op de werkgeversverklaring staat.	Als het salaris op de salarisstrook ten opzichte van de werkgeversverklaring niet meer afwijkt dan € 25,- per jaar, dan hoeft de klant geen nieuwe werkgeversverklaring op te vragen.
	Uit de salarisstrook blijkt dat de klant ziek is geweest in die betreffende maand.	Als de medewerker minder dan 50% ziek is, dan zullen er geen extra gegevens opgevraagd worden.
	Inhoudingen van bijvoorbeeld een fietsplan of onderhandse leningen.	Als uit de stukken blijkt dat er een fietsplan of onderhandse lening loopt bij de werkgever, dan moet deze vermeld worden op de werkgeversverklaring. Is dit niet het geval, dan moet er altijd een nieuwe werkgeversverklaring opgevraagd worden.

ID-bewijs	Geldigheid ID-bewijs loopt voor passeren af, maar is op moment uitbrengen hypotheekaanbod wel nog geldig.	Het uitbrengen van hypotheekaanbod is het toetsmoment, dus het is niet nodig om een nieuw ID op te vragen.
Koopakte	Geen paraaf op alle pagina's koopakte koper en verkoper.	De koopakte hoeft alleen getekend te zijn op de laatste pagina.
WOZ verklaring	In plaats van een WOZ-verklaring wordt er een taxatieverslag aangeleverd dat bij de gemeente is opgevraagd of er wordt een digitale versie aangeleverd.	De WOZ mag bepaald worden door middel van een taxatieverslag van de gemeente. Ook is een digitale versie hiervan acceptabel.
Recent saldo overzicht huidige hypotheek	Het saldo-overzicht is ouder dan 12 maanden ten opzichte van de aanvraagdatum.	Het saldo-overzicht van de huidige hypotheeklening mag maximaal 12 maanden oud zijn.
Bouwkundig rapport	Het taxatierapport geeft aan dat het onderhoud slecht is of dat de kosten van direct herstel meer zijn dan 10%.	De klant moet een bouwkundig rapport aanleveren dat voldoet aan NHG-normen.
Bewijs eigen middelen	Op het bankafschrift moeten de volgende zaken goed zichtbaar zijn.	Naam, adres en rekeningnummer van de klant. Het saldo met een datum. Het bankafschrift mag niet ouder zijn dan 3 maanden op datum uitbrengen hypotheekaanbod.



Inhoud

1	Hoofdpijnen Robuust Hypotheken	9
1.1	Hypotheekbedrag	9
1.2	Rente	9
1.3	Aflosvormen	9
1.4	Hypotheekdoel	9
1.5	Vergoeding bij vervroegd aflossen	9
1.6	Overlijdensrisicoverzekering	9
1.7	Energiebesparende voorzieningen.....	9
1.8	Rentemiddeling	9
1.9	Meeneemregeling	9
1.10	Verhoogde inschrijving.....	9
1.11	Tweede hypotheek of onderhandse verhoging	10
1.12	Hypotheek met NHG	10
1.13	BKR	10
1.14	Inkomensbestanddelen.....	10
1.15	Onderpanden.....	10
1.16	Zelfbouw	11
1.17	Bouwdepot.....	11
1.18	Taxatierapport	11
1.19	Calcasa-rapport	11
1.20	Overbrugging	11
1.21	Echtscheiding nog niet ingeschreven	11
1.22	Digitale handtekening.....	11
1.23	Aanleveren stukken	11
2	Acceptatiekader	12
2.1	Inkomensbepaling loondienst	12
2.2	Inkomensbestanddelen.....	12
2.3	Variabele inkomensbestanddelen	12
2.4	Beoordeling van het inkomen uit loondienst.....	13
2.5	Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring	13
2.6	Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring.....	13
2.7	Perspectiefverklaring	15
2.8	Toekomstige inkomensstijging of dienstverband.....	15
2.9	Pensioen	15
2.10	Naderend pensioen	15
2.11	Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	16
2.11.1	Inkomensverklaring zelfstandig ondernemers bij een NHG en niet-NHG-aanvraag.....	17
2.11.2	Startende ondernemer (alleen van toepassing voor aanvragen met NHG)	17

2.11.3	Startende ondernemer (alleen van toepassing voor aanvragen zonder NHG)	18
2.11.4	2-3 jaar zelfstandig	18
2.11.5	1-2 jaar zelfstandig	18
2.11.6	Directeur-grootaandeelhouder	19
2.11.7	Freelancer	19
2.12	Inkomsten uit eigen vermogen.....	19
2.13	Alimentatie	20
2.14	PGB/Gastouder	20
2.15	Sociale uitkering	20
2.15.1	WIA	20
2.15.2	WAO en WAZ	20
2.15.3	Wajong	21
3	BKR-toetsing	22
3.1	Lasten uit financiële verplichtingen	22
3.2	BKR-coderingen	23
4	Eigen middelen of herkomst hiervan	24
5	Schenking	25
6	Marktwaarde.....	26
6.1	Marktwaarde bij aankoop woning bestaande bouw	26
6.2	Marktwaarde bij verbouwing woning bestaande bouw	26
6.3	Nieuwbouw	26
6.3.1	Projectbouw.....	26
6.3.2	Bouw in eigen beheer of zelfbouw met aannemer.....	26
6.4	Marktwaarde bij oversluiting, tweede of volgende hypotheek, of een onderhandse opname	27
7	Onderpanden	28
8	Vereniging van Eigenaren	29
9	Energiebesparende voorzieningen	30
9.1	NulopdeMeter-woning.....	30
9.2	Met welke marktwaarden moet ik rekenen?	31
10	Constructies 'Kopen onder voorwaarden'	32
11	Erfpacht	33
12	ABC- en ABBA-constructies	34
13	Schadeverzekeringen	35
14	Overbruggingshypotheek.....	36
14.1	Overbruggingshypotheek bij niet verkocht onderpand	36
14.2	Maximale overbruggingshypotheek bij niet-verkocht onderpand	36
14.3	Overbruggingshypotheek bij verkocht onderpand.....	36
14.4	Maximale overbruggingshypotheek bij verkocht onderpand.....	36
14.5	Minimale overbruggingshypotheek	36

14.6	Bestemming gelden overbruggingshypotheek.....	36
14.7	Rente.....	37
14.8	Inkomenstoets.....	37
14.9	Looptijd van de overbruggingshypotheek	37
14.10	Hypothecaire inschrijving overbrugging	37
14.11	Overbruggingshypotheek op onderpand in bezit van klant en ex-partner	37
15	Doorstromers	38
15.1	Woning is verkocht	38
15.2	Woning staat te koop	38
15.3	Relatiebeëindiging.....	38
15.4	Onderwaarde.....	38
15.5	Kadaster	39
16	Bouwdepot.....	40
16.1	Uitbetaling van het bouwdepot.....	40
16.2	Rubriekwijziging bouwdepot	41
16.3	Bouwdepot en een onderhandse opname	41
17	Toetsing	42
17.1	Algemeen	42
17.2	Toetsingsmethode	42
17.3	Financieringslastpercentage	42
17.4	Maximaal toegestane financieringslast	42
17.5	Erfpachtcanon.....	42
17.6	Financieringslast.....	42
17.7	Toetsrente.....	42
17.8	Consumptieve (deel)financiering.....	43
17.9	Financieringslasttabel.....	43
17.10	Buitenlands inkomen	43
18	Klant(en)	44
18.1	Natuurlijk persoon.....	44
18.2	Getrouwd, geregistreerd, samenwonend.....	44
18.3	Identificatie	45
18.4	Nederlandse nationaliteit	45
18.5	Niet-Nederlandse nationaliteit	45



1 Hoofdpijnen Robuust Hypotheken

1.1 Hypotheekbedrag

- Maximaal 100% van de marktwaarde, en 106% in combinatie met energiebesparende voorzieningen.
- Vanaf € 12.000,- tot € 850.000,- inclusief een eventuele overbruggingshypothek.

1.2 Rente

- Rentevastperiodes: variabel, 1 t/m 2, 3 t/m 5, 6 t/m 10, 11 t/m 15, 16 t/m 20, 21 t/m 25 en 26 t/m 30 jaar.
- Risicoklassen: NHG t/m 80%, NHG t/m 106%, t/m 60%, t/m 70%, t/m 80%, t/m 85%, t/m 90%, t/m 95%, t/m 100% en t/m 106%.
- Risicoklasse daalt automatisch mee bij een annuïtaire aflossing, lineaire aflossing of extra aflossing.
- Combineren van rentevastperiodes is mogelijk.
- De variabele rente is gebaseerd op de eenmaands Euribor en is daarmee een eenmaands variabel tarief.

1.3 Aflosvormen

- Annuïtair
- Lineair
- Aflosvrij (deze aflossingsvrije hypothek of het aflossingsvrije gedeelte mag nooit hoger zijn dan 50% van de marktwaarde)
- Combinatie van aflosvormen

1.4 Hypotheekdoel

- Aankoop van een eigen woning.
- Onderhoud of verbetering van een eigen woning.
- Verbetering van de woning door middel van energiebesparende voorzieningen.
- Oversluiting van een bestaande hypotheeklening.
- Consumptieve besteding is niet mogelijk bij Robuust.

1.5 Vergoeding bij vervroegd aflossen

- 10% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalenderjaar kan zonder vergoeding afgelost worden.
- Als de aflossing plaatsvindt uit eigen middelen, dan is er geen vergoeding verschuldigd.

1.6 Overlijdensrisicoverzekering

Alleen verplicht als de klant met het benodigde inkomen 70 jaar of ouder is en er een hypotheeklening wordt aangevraagd boven de 80% van de marktwaarde zonder NHG. De overlijdensrisicoverzekering mag annuïtair dalend, lineair of gelijkblijvend zijn. De dekking moet voor de hele looptijd voldoende zijn.

1.7 Energiebesparende voorzieningen

Meefinanciering van energiebesparende voorzieningen is mogelijk onder voorwaarden.

1.8 Rentemiddeling

Rentemiddeling is mogelijk.

1.9 Meeneemregeling

Een meeneemregeling is mogelijk, maar alléén als er de afgelopen 6 maanden geen achterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest.

1.10 Verhoogde inschrijving

Een verhoogde inschrijving is mogelijk.

1.11 Tweede hypotheek of onderhandse verhoging

Bij Robuust Hypotheken is het mogelijk om een tweede hypotheek of onderhandse verhoging aan te vragen.

- Deze bedraagt maximaal 20% van het oorspronkelijke NHG-hypotheekbedrag als de tweede hypotheek of verhoging een niet-NHG-lening betreft. Schrijf de hypotheek niet hoger in dan 20% van de oorspronkelijke NHG-lening en niet hoger dan de maximale NHG-grens.
- Deze is alleen mogelijk als de eerste hypotheek ook bij Robuust Hypotheken loopt.
- Een onderhandse verhoging is alleen mogelijk als er geen actief bouwdepot is.
- Er mogen de afgelopen 6 maanden geen achterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest.
- Robuust Hypotheken voert opnieuw een BKR-toetsing uit.

1.12 Hypotheek met NHG

Waar het kader van Robuust Hypotheken beperkter is ten opzichte van NHG, zijn de normen van Robuust Hypotheken leidend. Waar het NHG-kader beperkter is dan het Robuust Hypotheken-kader, zal bij een NHG-aanvraag het kader van NHG leidend zijn.

1.13 BKR

Coderingen die zijn afgemeld zijn toegestaan op voorwaarde dat Robuust Hypotheken deze positief beoordeelt na het inzien van een plausibele verklaring. Het toetsen van kredietlasten die niet ingelost worden voor passeren vindt plaats volgens NHG-normen.

1.14 Inkomensbestanddelen

Geaccepteerde inkomensbestanddelen zijn:

- Inkomen uit loondienst
- Inkomen uit zelfstandig bedrijf of beroep
- Inkomen uit pensioen
- Inkomen uit lijfrente
- Inkomen uit vermogen
- Inkomen uit sociale uitkeringen
- Inkomen uit toekomstig dienstverband
- Inkomen uit alimentatie

1.15 Onderpanden

Het onderpand moet voldoen aan de volgende eisen:

- De marktwaaarde moet minimaal € 100.000,- bedragen.
- De courantheid bedraagt maximaal 12 maanden.
- Het moet uiterlijk op de datum van transport eigendom zijn van de klant.
- Het moet bestemd en geschikt zijn voor permanente bewoning door de klant.
- Het moet vrij zijn van huur.
- Het moet liggen in Nederland (uitgesloten zijn woningen gelegen in Curaçao, Aruba en Sint Maarten en de bijzondere gemeenten Sint Eustatius, Saba en Bonaire).

Acceptabele onderpanden:

- Appartementen
- Eengezinswoningen
- Maissonette
- Twee-onder-een-kapwoningen
- Herenhuizen en Villa's
- Bungalows
- (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming

Vanzelfsprekend maken de aard en de ligging van het onderpand onderdeel uit van de totale beoordeling van de aanvraag.



1.16 Zelfbouw

Zelfbouw is alleen mogelijk in combinatie met een aannemer.

1.17 Bouwdepot

- Bij bestaande bouw is het bouwdepot maximaal 9 maanden geldig en bij nieuwbouw 24 maanden.
- Er kan verlengd worden met maximaal 6 maanden, er is dan echter geen vergoeding meer op het uitstaande bedrag.

1.18 Taxatierapport

De voorwaarden van een taxatie moeten conform de normen van NHG een gevalideerd taxatierapport zijn. Daarnaast moet de taxateur ook zijn ingeschreven in het register van het NRVt. De taxatiekosten zijn voor rekening van de klant. In geval van een verbouwing van het onderpand moet het taxatierapport zowel de marktwaarden voor als na verbouwing vermelden. Een aanvraag kan op grond van het taxatierapport worden afgewezen.

1.19 Calcasa-rapport

Het is mogelijk om een Calcasa-rapport aan te leveren ter bepaling van de marktwaarde bij het verhogen van de huidige hypotheek bij Robuust Hypotheken en bij het oversluiten naar Robuust Hypotheken. De voorwaarden zijn:

- Het Calcasa-rapport moet altijd minimaal betrouwbaarheid 'hoog' hebben.
- De verstrekking is onder de 90% van de marktwaarde.
- Het onderpand moet minimaal 5 jaar oud zijn tenzij het een eengezinswoning of appartement betreft.

Als de marktwaarde na verbouwing nodig is voor de verstrekking moet er altijd een taxatierapport aangeleverd worden.

1.20 Overbrugging

- Bij een verkocht onderpand maximaal 98% van de verkoopwaarde.
- Bij een onverkocht onderpand maximaal 90% van de marktwaarde.

1.21 Echtscheiding nog niet ingeschreven

Met nieuwe partner: wanneer de scheiding nog niet definitief is, moet de aanstaande ex-partner van de klant toestemming verlenen als de woning wordt aangekocht met een nieuwe partner. De toestemming van de partner verloopt via de notaris. In de hypotheekakte zal staan dat de hypotheeklening zich strekt tot voldoening van al hetgeen de schuldenaar (de klant en zijn nieuwe partner) nu en in de toekomst aan de bank verschuldigd zullen zijn. Daarmee maakt de klant zich dus sterk voor schulden van een derde (zijn nieuwe partner). En dat is de toestemmingsverklaring op grond van het Burgerlijk Wetboek.

Zonder nieuwe partner: wanneer de echtscheiding nog niet definitief is, dan kan de klant een hypotheeklening voor een andere woning afsluiten als:

- Het verzoekschrift voor echtscheiding is ingediend.
- Het convenant definitief is en hieruit blijkt dat de klant na de echtscheiding geen eigenaar, bewoner of schuldenaar meer is van de huidige woning.
- De klant de vertrekkende partij is.

Bovenstaande documenten zijn ook van toepassing als de klant een nieuwe woning aankoopt met nieuwe partner.

1.22 Digitale handtekening

Digitale handtekeningen worden geaccepteerd als het een koopakte, werkgeverklaring en een taxatierapport betreft.

1.23 Aanleveren stukken

Alle stukken moeten digitaal aangeleverd worden via HDN.

2 Acceptatiekader

2.1 Inkomensbepaling loondienst

Het inkomen kan op twee manieren worden bepaald bij een loondienstverband. In de hoofdstukken 2.2 t/m 2.6 lees je hoe het inkomen kan worden bepaald doormiddel van een werkgeversverklaring. Een andere manier om het inkomen te bepalen is de inkomensbepaling loondienst. Dit is mogelijk door de volgende stappen te doorlopen.

- Je klant downloadt zijn verzekeringsbericht bij het UWV. Een gebruiksaanwijzing kun je downloaden op onze site;
- Jij toetst het inkomen (digitaal) met de tool op <https://www.inkomensbepalingloondienst.nl>;
- Het toetsinkomen wat daar uit komt gebruik je voor het aanvragen van de hypotheek
- Je stuurt ons in plaats van een werkgeversverklaring het UWV bericht tezamen met een salarisstrook die niet ouder is dan drie maanden;
- Wij controleren het toetsinkomen met de dezelfde tool.

2.2 Inkomensbestanddelen

Om het toetsinkomen te bepalen houdt Robuust Hypotheken zoveel mogelijk de voorwaarden van NHG. Waar dit kader beperkter is dan de NHG-normen zal het kader leidend zijn. Het verstrekken van een hypotheeklening is niet toegestaan wanneer er sprake is van loonbeslag of looncessie.

Het inkomen uit een dienstverband kan niet worden meegenomen als op de werkgeversverklaring is aangegeven dat:

- het dienstverband wordt beëindigd;
- de salarisbetalingen per kas plaatsvinden;
- op de datum van het uitbrengen van het hypotheekaanbod de proeftijd nog niet doorlopen is;
- de klant(en) buitenlands inkomen geniet(en) en de uitbetaling gebeurt in een andere valuta dan de euro.

De vakantietoeslag wordt volledig meegerekend. Bestaat het vakantiegeld uit vakantiebonnen of een tijdsparfond? Dan kan 100% van de opgebouwde waarde van de vakantiebonnen dan wel tijdsparfond als vakantietoeslag beschouwd worden. De werkgeversverklaring is hierin leidend.

Als er sprake is van meerdere dienstverbanden, dan kan het inkomen tot maximaal een 40-urige werkweek worden meegenomen. Het meerdere van het inkomen kan worden meegenomen als overwerk. Hoe dit beoordeeld wordt staat beschreven in het hoofdstuk 'Variabele inkomensbestanddelen'.

Het inkomen van klanten die recht hebben op de zogenaamde 30%-regeling kan worden meegenomen als toetsinkomen, op voorwaarde dat er wordt voldaan aan de regels in deze acceptatiegids. Er vindt geen verhoging plaats van het reguliere bruto-inkomen. Met andere woorden: het fiscale voordeel (over 30% van het loon hoeft er geen loonbelasting te worden betaald) mag niet 'bruto' worden gemaakt en boven op het bruto jaarinkomen worden geteld.

Overige inkomensbestanddelen (bijvoorbeeld uit een flexbudget of een cafetariasysteem) worden gezien als toetsinkomen. De werkgeversverklaring is hierin leidend. De bedragen die genoemd worden op de werkgeversverklaring moeten voorzien zijn van voetnoot 3 te weten: 'onder vast wordt verstaan: in de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen'. Inkomensbestandsdelen worden niet meegenomen als toetsinkomen indien de klant vrij kan kiezen tussen uitbetalen of het opnemen van vrije tijd.

2.3 Variabele inkomensbestanddelen

Als de variabele bestanddelen zoals overwerk en onregelmatigheidstoeslag meer dan 15% betreft van het bruto jaarsalaris per inkomensbestanddeel, dan moet dit blijken uit de cumulatieve van de salarisstrook.

Afhankelijk van de maand waarin de salarisstrook is afgegeven kan het totaal inkomen uit loonheffing gedeeld worden door het aantal maanden van een kalenderjaar die al verstreken zijn. Als de salarisstrook na mei van dit betreffende jaar is, dan haal je het bedrag aan vakantiegeld (let hierbij wel op de datum indiensttreding) eerst daarvan af voordat je het deelt door het aantal maanden. Vervolgens vermenigvuldig je dit bedrag met 12 maanden. Het bedrag wat daaruit komt mag 10% afwijken van het totaal inkomen dat wordt aangegeven op de werkgeversverklaring exclusief vakantiegeld. Is dit verschil groter, dan kan er een jaaropgaaf van het vorige jaar

opgevraagd worden of salarisstroken over de afgelopen 12 maanden. Dit betekent dat op een bedrag van bijvoorbeeld € 5.000,- een afwijking van € 500,- op jaarbasis acceptabel is.

Alle bedragen van variabele inkomensbestanddelen moeten voorzien zijn van een voetnoot 4 te weten; *‘Als structureel sprake is van onregelmatigheidstoelag, provisieregeling, overwerk of een onder een andere benaming bij 8, 9 of 10 genoemd inkomensbestanddeel: het bedrag over de laatste 12 maanden.’*

2.4 Beoordeling van het inkomen uit loondienst

De inkomsten moeten een continu karakter te hebben. Dit betekent onder andere dat er sprake moet zijn van een tijdelijk of vast dienstverband na de proeftijd. Als het waarschijnlijk is dat het inkomen in de toekomst zal dalen, bijvoorbeeld bij pensionering, wordt hiermee bij de beoordeling rekening gehouden.

Het inkomen uit een dienstverband moet worden aangetoond door het overleggen van de volgende inkomensbescheiden (maximaal 3 maanden oud op de datum van het hypotheekaanbod):

- Een werkgeversverklaring. Een daarvoor bevoegde werknemer van de werkgever moet deze invullen en ondertekenen. De verklaring mag niet in de proeftijd zijn opgemaakt.
- Een salarisstrook.
- Als blijkt dat de klant(en) in dienst is/zijn bij een familielid, dan moet de accountant of boekhouder de werkgeversverklaring medeondertekenen. Daarnaast moet er een bewijs van bijschrijving van het loon zoals vermeld op de salarisstrook aangeleverd worden; dit mag een selectie zijn.

2.5 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Als de klant een dienstverband voor bepaalde tijd heeft, dan moet dit blijken uit de werkgeversverklaring. Het tijdelijke dienstverband mag niet worden opgevolgd door opnieuw een tijdelijk dienstverband, maar alleen door een vaste aanstelling. De werkgever moet verklaren dat het tijdelijke dienstverband bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt omgezet in een vast dienstverband voor onbepaalde tijd (intentieverklaring). Is dit zo, dan wordt het toetsinkomen van de klant volledig meegenomen. De werkgeversverklaring is hiervoor leidend.

2.6 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring

Als de klant een dienstverband voor bepaalde tijd heeft, dan moet dit blijken uit de werkgeversverklaring. Als er geen intentie wordt uitgesproken tot verlenging van het dienstverband, dan kan het gemiddelde jaarinkomen (inclusief eventuele loonvervangende uitkeringen) van de afgelopen 3 jaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste jaar, als toetsinkomen worden meegenomen. Als het huidige inkomen lager is dan het hiervoor berekende toetsinkomen, dan wordt het lagere huidige inkomen als toetsinkomen gehanteerd. Er wordt uitgegaan van de jaaropgaven. Mocht de jaaropgave van het laatste jaar nog niet beschikbaar zijn, dan kan worden uitgegaan van de cumulatieve op de laatste salarisstrook van dat jaar; dit is alleen mogelijk in de maanden januari tot en met maart.



De berekening van het toetsinkomen die wordt beschreven in dit artikel geldt ook voor flexibele en/of overige arbeidsrelaties (seizoenswerk, uitzendwerk, en oproep- of invalwerk). In alle gevallen moet er een huidig dienstverband zijn.



2.7 Perspectiefverklaring

Een perspectiefverklaring wordt geaccepteerd voor een hypotheeklening met NHG. In dat geval mag het inkomen op de werkgeversverklaring behorend bij de perspectiefverklaring voor de gehele looptijd van de hypotheeklening in de toetsing worden betrokken op voorwaarde dat de perspectiefverklaring:

- op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder is dan 6 maanden;
- is afgegeven door een uitzendbureau dat ten tijde van de afgifte van de perspectiefverklaring was aangesloten bij de Stichting Perspectiefverklaring of een Externe Perspectief Taxateur (zie perspectiefverklaring.nl).

2.8 Toekomstige inkomensstijging of dienstverband

Onvoorwaardelijke toekomstige inkomensstijgingen die ingaan binnen 6 maanden vanaf de datum van het hypotheekaanbod, kunnen worden meegenomen voor het bepalen van de maximale leencapaciteit. Er moet sprake zijn van een vast dienstverband of een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring. Een eventuele proeftijd moet zijn verlopen. Als bewijs van inkomensstijging moet een opgave van de inkomensstijging worden aangeleverd met een ondertekende verklaring van de werkgever waarin duidelijk is aangegeven dat het een onvoorwaardelijke loonsverhoging betreft.

Als er sprake is van een toekomstig dienstverband dan kan dat inkomen niet meegenomen worden voor het bepalen van de maximale leencapaciteit.

2.9 Pensioen

Als de klant met pensioen is, dan moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- Een print van mijnpensioenoverzicht.nl; of
- Een recente opgave pensioenuitkering met een opgave van de Sociale Verzekeringsbank (SVB) waaruit de AOW-uitkering blijkt. Ook moet er een bewijs van bijschrijving op de betaalrekening worden aangeleverd.

De einddatum van een lijfrente mag niet liggen voor de einddatum van de hypotheeklening.

2.10 Naderend pensioen

De AOW-leeftijd kan per klant verschillen. Daarom wordt er bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met het te verwachten pensioeninkomen wanneer de klant binnen 10 jaar na de datum van het hypotheekaanbod de van toepassing zijnde AOW-leeftijd bereikt. Naast de huidige inkomensbescheiden moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- Overzicht toekomstige AOW-uitkering. Dit overzicht kan worden verkregen via Mijn SVB op svb.nl;
- Het meest recente uniform pensioenoverzicht (UPO).
- In plaats van bovengenoemde 2 documenten mag ook een overzicht (download samenvatting) van mijnpensioenoverzicht.nl worden aangeleverd. Dit overzicht mag op de datum van het opmaken van het hypotheekaanbod maximaal 3 maanden oud zijn.
- Recent waardeoverzicht uitgestelde lijfrente-verzekering of -rekening (indien van toepassing).
- Offerte lijfrente (indien van toepassing). Voor uitgangspunten, zie uitleg hieronder.

Als er sprake is van een uitgestelde lijfrente, dan mag op basis van de huidige waarde van de polis of rekening een offerte van een direct ingaande lijfrente-verzekering of bankspaarrekening op pensioendatum worden aangeleverd. De einddatum van de direct ingaande lijfrente-verzekering of bankspaarrekening mag niet liggen voor de einddatum van de lening. Het vaste uitkeringsbedrag per maand mag als toekomstig pensioeninkomen worden meegenomen. Voor het maken van de offerte kan als fictieve ingangsdatum voor de direct ingaande lijfrente, de eerste van de maand, volgend op de maand van het uitbrengen van het hypotheekaanbod worden aangehouden. De klant mag 'fictief' de leeftijd krijgen die aansluit op de einddatum van de uitgestelde lijfrente (en dus het begin van de uitkering van de lijfrente).

Voorbeeld:

- Huidige afkoopwaarde uitgestelde lijfrente € 100.000,-
- Werkelijke geboortedatum klant 01-01-1958 (60 jaar)
- Einddatum uitgestelde lijfrente (= start uitkering lijfrente, de klant is dan 67 jaar) 01-01-2025
- Datum offerte 01-07-2018

Voor de offerte op basis van een direct ingaande lijfrente kunnen de volgende uitgangspunten worden genomen:

- Ingangsdatum direct ingaande lijfrente met levenslange uitkering 01-08-2018
- Fictieve geboortedatum klant 01-08-1951 (is fictief 67 jaar op datum offerte)
- Beschikbaar bedrag € 100.000,-

Wanneer de klant het voornemen heeft eerder met pensioen te gaan, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met deze eerder verwachte inkomensvermindering. Als er sprake is van een AOW-gat, dan kan het zijn dat de klant in de toekomst tijdelijk zijn hypotheeklasten niet kan betalen. Sommige consumenten gaan op 65-jarige leeftijd al met pensioen, terwijl de maximale AOW-leeftijd inmiddels al verhoogd is naar 67 jaar en 3 maanden. Als er voor de duur van het AOW-gat aangetoond kan worden dat de klant de lasten van de hypotheeklening kan betalen uit eigen middelen en als er sprake is van een aanvraag zonder NHG, dan kan alsnog een hypotheeklening worden verstrekt. Deze periode mag maximaal 2 jaar en 3 maanden duren. De adviseur moet een berekening aanleveren waaruit blijkt dat gedurende het AOW-gat van maximaal 2 jaar en 3 maanden de lasten van de hypotheeklening uit eigen middelen kunnen worden betaald.

2.11 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Is de aanvraag onder NHG dan gelden hiervoor de NHG-normen.

Als het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf komt is er een maximale verstrekking mogelijk van 90% van de marktwaarde bij een niet-NHG-aanvraag.

Onder bepaalde voorwaarden is een verstrekking tot 100% van de marktwaarde mogelijk. Dit is ter beoordeling van Robuust Hypotheken:

- Het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf is niet meer dan 1/3 noodzakelijk voor de vertrekking en het is in combinatie met een inkomen als zijnde niet uit zelfstandig beroep of bedrijf;
- Personen die een vrij beroep uitoefenen waarbij een relevante specialistische vooropleiding afgerond is op minimaal hbo- of wo-niveau in een van de volgende sectoren:
 - (Fiscaal)-Juridische dienstverlening
 - Medische zorg
 - Notaris- en gerechtsdeurwaarderspraktijk
 - Accountancy

Ter bepaling van het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- Definitieve jaarcijfers laatste 3 jaar.
- Definitieve aangiften inkomstenbelasting laatste 3 jaar.
- Recent uittreksel Kamer van Koophandel (product Bedrijfsprofiel: uittreksel, historie, deponeringen, jaarrekeningen en concernrelaties).

Er moet altijd een Inkomensverklaring Ondernemer worden aangeleverd. Als de datum van het hypotheekaanbod vóór 1 juli van enig jaar ligt en de gegevens van het afgelopen kalenderjaar niet beschikbaar zijn, dan moet worden uitgegaan van de 3 kalenderjaren voorafgaande aan het afgelopen jaar.

Verder moet aan de volgende eisen worden voldaan:

- Het inkomen wordt gegenereerd uit hetzelfde bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten.
- Het bedrijf is in Nederland gevestigd.
- Het eigen vermogen is in het laatste jaar positief geweest. Als het eigen vermogen in de 2 jaren voor het laatste jaar negatief is geweest, dan wordt de aanvraag door Robuust Hypotheken nader bekeken.
- Een bv mag niet meer dan 2 werkmaatschappijen hebben.

Aanvragen van horecaondernemers in de ruimste zin van het woord en ondernemers actief in een branche die gerelateerd is aan drugs- en/of seksindustrie, worden niet gehonoreerd.

Het toetsinkomen van de zelfstandig ondernemer is de gemiddelde nettowinst van de afgelopen 3 kalenderjaren tot maximaal de gerealiseerde nettowinst in het laatste kalenderjaar. Ter bepaling van de nettowinst is het onderdeel 'saldo fiscale winstberekening' van de aangifte inkomstenbelasting leidend. Het gemiddelde wordt als volgt berekend:



- Het oudste jaar wordt 1 keer meegenomen.
- Het inkomen uit het middelste jaar wordt 2 keer meegenomen.
- Het inkomen van het laatste, meest recente jaar wordt 3 keer meegenomen.
- Dit totaal wordt gedeeld door 6.

Het toetsinkomen betreft dus een gewogen gemiddelde en bedraagt maximaal de nettowinst in het laatste jaar.

Bij de beoordeling van de jaarcijfers hanteren we de toetskaders inkomensverklaring ondernemer van NHG.

2.11.1 Inkomensverklaring zelfstandig ondernemers bij een NHG en niet-NHG-aanvraag

Robuust hypotheek accepteert voor zowel startende als zelfstandige vanaf 3 jaar de inkomensverklaring conform normen NHG.

2.11.2 Startende ondernemer (alleen van toepassing voor aanvragen met NHG)

Er is sprake van een startende ondernemer wanneer de klant nog geen 3 jaar zelfstandig ondernemer is. Een startende ondernemer moet minimaal 12 maanden zelfstandig zijn. Er moet voldaan worden aan de normen en voorwaarden van NHG.

Het inkomen wordt bepaald aan de hand van een inkomensverklaring. Met deze inkomensverklaring wordt het toetsinkomen vastgesteld. Het toetsinkomen kan worden vastgesteld door een van de onderstaande deskundige partijen naar keuze:

- Raadhuys Tax Legal Accounting te Den Haag
- Pentrax advies te Nijmegen
- Overviewz te Barneveld
- Zakelijk inkomen te Nieuwegein

Bovenstaande lijst is goedgekeurd door NHG en is aan verandering onderhevig. De lijst die NHG publiceert blijft leidend. Enige voorwaarde is dat de zelfstandig ondernemer de afgelopen 3 jaar geen zakelijke relatie met de partij gehad heeft.

In alle gevallen moet bij het inschakelen van een deskundige partij de opdrachtbevestiging worden gebruikt (zie Formulieren en Instructies op de site van NHG). Hierin moet onder meer de opdrachtgever worden vermeld. Dit kan de zelfstandig ondernemer zelf, jij als adviseur of Robuust Hypotheken zijn.

De opdrachtbevestiging bevat ook een checklist met aan te leveren documenten in pdf-formaat. Als je als opdrachtgever optreedt, dan heb je toestemming nodig van de zelfstandig ondernemer om de documenten door te sturen naar de deskundige partij. Op het opdrachtformulier is hiertoe een onderdeel opgenomen.

Het toetsinkomen wordt vastgesteld op basis van het gemiddelde inkomen over de laatste 3 kalenderjaren. Dit mag een combinatie zijn van inkomsten uit dienstbetrekking en zelfstandig ondernemerschap. Inkomsten uit sociale uitkeringen worden buiten beschouwing gelaten. Verder mag de zelfstandig ondernemer maximaal 1 kalenderjaar geen inkomen hebben gehad. Het gemiddelde wordt ook in dat geval nog steeds over 3 jaar berekend.

Is er in het laatste jaar minder verdiend dan het gemiddelde inkomen? Dan geldt het laatste jaar. Tot slot wordt gekeken naar het lopende boekjaar. Het actuele inkomen moet minstens in lijn zijn met het gemiddelde. Zo wordt in een vroeg stadium duidelijk of een hypotheeklening met NHG mogelijk is op basis van het ondernemersinkomen.

De kosten worden door de opdrachtgever rechtstreeks voldaan aan de deskundige via een eenmalige SEPA-machtiging die deel uitmaakt van de opdrachtbevestiging. De kosten zijn terug te vinden op de website van de deskundige partijen.

Na ontvangst van de getekende opdrachtbevestiging en alle benodigde stukken in pdf-formaat stelt de deskundige binnen 5 werkdagen het toetsinkomen vast, dat wordt vastgelegd in de 'NHG Inkomensverklaring Ondernemer'. Dit document wordt in pdf-formaat per e-mail toegezonden aan de opdrachtgever.

Vanaf de dagtekening van de inkomensverklaring is dit document 6 maanden geldig. Binnen deze termijn moet het hypotheekaanbod worden gedaan. Je kunt gebruik maken van de NHG Toets om snel en efficiënt na te gaan of NHG kan worden verstrekt.

2.11.3 Startende ondernemer (alleen van toepassing voor aanvragen zonder NHG)

Er is sprake van een startende ondernemer wanneer de klant nog geen 3 kalenderjaren zelfstandig ondernemer is. Een startende ondernemer moet minimaal 1 kalenderjaar zelfstandig zijn.

2.11.4 2-3 jaar zelfstandig

Wanneer een startende ondernemer 2-3 jaar zelfstandig is, kan er 90% van het gemiddelde inkomen uit zelfstandig ondernemerschap meegenomen worden als toetsinkomen. Of tot maximaal het inkomen uit de prognose. De maximale verstrekking is 90% van de marktwaarde.

Ook moet er een prognose aangeleverd worden over het aankomend of lopend boekjaar. Deze moet opgemaakt zijn door een registeraccountant. Het inkomen van de prognose moet ten minste gelijk zijn aan het inkomen over het laatste kalenderjaar.

2.11.5 1-2 jaar zelfstandig

Wanneer een startende ondernemer 1-2 jaar zelfstandig is, kan er 80% van het gemiddelde inkomen uit zelfstandig ondernemerschap meegenomen worden als toetsinkomen. Of tot maximaal het inkomen uit de prognose. De maximale verstrekking is 80% van de marktwaarde.

Ook moet er een prognose aangeleverd worden over het aankomend of lopend boekjaar. Deze moet opgemaakt zijn door een registeraccountant. Het inkomen van de prognose moet ten minste gelijk zijn aan het inkomen over het laatste kalenderjaar.



2.11.6 Directeur-grotaandeelhouder

Een directeur-grotaandeelhouder (DGA) wordt als zelfstandige behandeld als hij/zij een aandelenbelang van meer dan 50% heeft. Anders wordt het inkomen van de DGA behandeld als een inkomen uit dienstverband. Het toetsinkomen van een DGA wordt bepaald op het gemiddelde bedrag van de inkomsten uit arbeid van de afgelopen 3 kalenderjaren, tot maximaal het bedrag van de inkomsten uit arbeid genoten in het laatste kalenderjaar. Ter bepaling van het inkomen uit arbeid is het onderdeel 'Inkomsten uit arbeid' van de aangifte inkomstenbelasting leidend.

Als er sprake is van een meervoudige bv-constructie met één aandeelhouder, dan is een geconsolideerde jaarrekening verplicht. Ook hierin geldt dat er maximaal 2 werkmaatschappijen mogen zijn.

2.11.7 Freelancer

Een freelancer wordt als zelfstandige behandeld. Voor een freelancer hoeven alleen de aangiften en aanslagen inkomstenbelasting van de laatste 3 kalenderjaren te worden overlegd. Het toetsinkomen van een freelancer is het gemiddelde bedrag van de inkomsten uit overige werkzaamheden van de afgelopen 3 kalenderjaren, tot maximaal het bedrag van de inkomsten uit overige werkzaamheden genoten in het laatste kalenderjaar. Ter bepaling van het inkomen uit overige werkzaamheden is het onderdeel 'Inkomsten uit overige werkzaamheden' van de aangifte inkomstenbelasting leidend.

2.12 Inkomsten uit eigen vermogen

De inkomsten uit vermogen moeten vrij ter beschikking staan van de klant. Dit betekent dat het vermogen vrij besteedbaar moet zijn. Voor het bepalen van 'vrij voor de klant beschikbare inkomsten uit vermogen' gaat Robuust Hypotheken uit van 3% rendement, mits de hypotheekrente die de klant betaalt lager is dan 3%. Bij Robuust Hypotheken geldt een ondergrens voor het aanwezige vermogen van € 100.000,-.



2.13 Alimentatie

Inkomen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode dat het wordt verstrekt. Dit is alleen mogelijk als de alimentatie ten gunste is van de klant en de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap (conform NHG). Met de alimentatieverplichtingen of alimentatie-inkomsten voor kinderen wordt geen rekening gehouden. Om de alimentatieverplichtingen of -inkomsten te kunnen beoordelen, moet de klant de echtscheidingsdocumenten overleggen. Hieronder worden verstaan:

- Het echtscheidingsconvenant.
- Het echtscheidingsvonnis.
- Een bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand.
- Een (concept)akte van verdeling (indien van toepassing).

Als de echtscheiding langer dan 12 jaar geleden is, dan hoeft alleen het bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand te worden aangeleverd.

Als er sprake is geweest van een zogenaamde flitscheiding (tot 1 maart 2009), dan moeten de volgende documenten worden overlegd:

- Een bewijs van het omzetten van het huwelijk in een geregistreerd partnerschap.
- Het convenant.
- Een bewijs van inschrijving van de ontbinding van het geregistreerd partnerschap in de Burgerlijke Stand.
- Een (concept)akte van verdeling (indien van toepassing).

2.14 PGB/Gastouder

Inkomen vanuit een PGB, zowel zelfstandig als in loondienst, wordt niet meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen. Ook het inkomen van een gastouder wordt niet meegenomen voor de bepaling van het toetsinkomen.

2.15 Sociale uitkering

Robuust Hypotheken volgt zo veel mogelijk de normen van NHG. Maar: het is alleen mogelijk een lopende sociale uitkering mee te nemen als inkomen indien de uitkering niet tijdelijk is. Tijdelijke uitkeringen zoals een lopende WW-uitkering of rekenen met het sociaal minimum bij afname van het inkomen wordt in tegenstelling tot NHG niet geaccepteerd.

2.15.1 WIA

De WIA kent 2 uitkeringsmogelijkheden:

- Een WGA-uitkering (regeling Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikten).
- Een IVA-uitkering (regeling Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten).

WGA

De WGA-uitkering kan nooit worden meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen, omdat deze van tijdelijke aard is.

IVA

De IVA-uitkering mag volledig worden meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen. Een IVA-uitkering is maximaal 75% van het laatstverdiende loon (met als maximum het maximumdagloon). Ter verhoging van het toetsinkomen kunnen uitkeringen uit hoofde van verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid worden meegenomen. Uiteraard moet zowel van de IVA-uitkering als van de uitkering van een verzekering een toekenningsbesluit of een ander document waaruit de bestendigheid van uitkering blijkt worden overlegd.

2.15.2 WAO en WAZ

De WAO en WAZ mogen als blijvende uitkeringen worden beschouwd, ongeacht de aanvangsdatum.

2.15.3 Wajong

Er zijn 3 soorten Wajong-uitkeringen:

- Oude Wajong: deze geldt voor personen die zijn ingestroomd voor 1 januari 2010.
- Nieuwe Wajong: deze geldt voor personen die zijn ingestroomd van 2010 tot en met 2014.
- Wajong 2015: deze geldt voor personen die instromen vanaf 1 januari 2015.

Oude Wajong: tot aan januari 2010

Klanten met deze uitkering zijn tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2018 beoordeeld op arbeidsvermogen. Dit kan consequenties hebben voor de hoogte van de uitkering:

- Kan een klant met deze uitkering een beoordeling op arbeidsvermogen overleggen die is afgegeven na 1 januari 2015 en blijkt daaruit dat geen sprake is van arbeidsvermogen, dan bedraagt de Wajong-uitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.
- Kan een klant met deze uitkering nog geen beoordeling van na 1 januari 2015 overleggen, dan blijft het recht op de uitkering bestaan, maar is het niet zeker of de uitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon blijft. Als na beoordeling blijkt dat sprake is van arbeidsvermogen, dan wordt de uitkering verlaagd naar maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen voor en na de beoordeling mag tot maximaal 70% van het wettelijk minimumloon als blijvend worden beschouwd.

Nieuwe Wajong: van 2010 tot en met 2014

Nieuwe Wajong-uitkeringen zijn op te splitsen in 3 categorieën:

- Inkomensregeling: deze klanten ontvangen een Wajong-uitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.
- Werkregeling: deze klanten ontvangen per 1 januari 2018 een Wajong-uitkering van maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag tot maximaal 70% van het wettelijk minimumloon als blijvend worden beschouwd.
- Studieregeling: deze klanten ontvangen een studietoeslag; deze blijft als toetsinkomen buiten beschouwing.

Wajong 2015: vanaf 1 januari 2015

Klanten met deze Wajong-uitkering ontvangen maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.

3 BKR-toetsing

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een hypotheeklening vindt altijd een toetsing plaats bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). In het kader van de privacywetgeving moet je de klant ervan op de hoogte te stellen dat er een BKR-toetsing zal worden uitgevoerd. Uit deze toetsing blijken mogelijke financiële verplichtingen uit hoofde van aflopende kredieten, doorlopende kredieten en/of andere consumptieve kredieten. Het resultaat hiervan wordt meegenomen in de uiteindelijke beoordeling van de aanvraag. Als een klant nu woont op Curaçao, Sint Maarten of Bonaire, of woont in en/of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, dan moet Robuust Hypotheken door tussenkomst van het BKR ook in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten opvragen. Dit is voor Curaçao, Sint Maarten en Bonaire het Caribbean Credit Bureau (CCB-toetsing), voor België de Nationale Bank België (NBB-toetsing), voor Duitsland Schufa (Schufa-toetsing), voor Oostenrijk bureau KSV (KSV-toetsing) en voor Italië bureau CRIF (CRIF-toetsing).

3.1 Lasten uit financiële verplichtingen

Lasten die voortvloeien uit financiële verplichtingen (niet beperkt tot de geregistreerde kredieten bij het BKR) worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. Deze overige betalingsverplichtingen voortvloeiend uit geldleningen of andere vormen van kredieten (niet zijnde fiscale lening(en)) moeten op maandbasis voor 2% 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) uiterlijk op de datum van passeren van de hypotheeklening word(t)(en) afgelost uit eigen middelen en het contract wordt opgeheven;
- het een studiefinanciering betreft. In dat geval mag rekening worden gehouden met 0,75% op maandbasis van het oorspronkelijke leningbedrag dan wel 0,45% van het oorspronkelijke leningbedrag als het een lening betreft conform de Wet Studievoorschot. Als uit correspondentie van DUO blijkt dat sprake is van een extra aflossing op het leningbedrag en op basis daarvan een nieuwe maandannuïteit is overeengekomen, mag worden uitgegaan van 0,75% respectievelijk 0,45% van de oorspronkelijke hoofdsom minus de extra aflossing;
- uit de desbetreffende overeenkomst 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 mag rekening worden gehouden met de werkelijke betalingsverplichting.

Naast een BKR-toetsing worden voor elke aanvraag ook de volgende toetsingen uitgevoerd:

- Een toets bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). De aanvraag wordt direct afgewezen als de klant is geregistreerd bij de SFH.
- Een Verificatie Informatie Systeem-toetsing (VIS-toetsing) bij het BKR. De aanvraag wordt direct afgewezen als het identiteitsdocument voorkomt in de database.





3.2 BKR-coderingen

Klanten die bij het BKR bekend zijn met een van de volgende coderingen of registraties worden niet geaccepteerd:

- Een achterstandsregistratie (A)
- Een code 1 tot en met 5
- Een hypotheekachterstandregistratie (HY)
- Een schuldregeling (SR)
- Overige obligo's (RO)

Uitzondering

Bij uitzondering kan een aanvraag van een klant die bekend is bij het BKR op basis van een plausibele verklaring toch worden gehonoreerd. Deze zaken worden individueel bekeken. Robuust Hypotheken behoudt zich alsnog het recht voor de aanvraag af te wijzen. De voorwaarden zijn:

- Het betreft een doorlopend krediet (RK), aflopend krediet (AK), operational autolease (OA), verzendhuiskrediet (VK), overige obligo (RO) of een restschuld (RN of RH), Zakelijk krediet (ZK), Zakelijk overige financiële verplichtingen (ZO); én
- Er is alleen sprake van een A- of A1-codering; én
- Er is een herstelcodering (H) geplaatst of het krediet is afgelost en afgemeld op de datum van aanvragen van het renteaanbod en hypotheekaanbod.

Naast registraties en coderingen kan een reden voor afwijzing ook zijn (ter beoordeling Robuust Hypotheken):

- Een patroon dat kredieten regelmatig worden afgelost met grotere kredieten.
- Het aantal geregistreerde kredieten, ongeacht of deze kredieten zijn afgelost. Dit mogen er bij 1 klant maximaal 6 zijn en bij 2 klanten maximaal 10. Alles daarboven is op voorlegbasis.



4 Eigen middelen of herkomst hiervan

Als de hypotheeklenning kleiner is dan de benodigde financiering waardoor er eigen middelen nodig zijn, dan hoeft de klant geen eigen middelen en herkomst hiervan aan te tonen. Dit is niet van toepassing bij een NHG-aanvraag. De klant moet bij een NHG-aanvraag wel een bewijs van eigen middelen aanleveren.

Als er een of meerdere kredieten moeten worden afgelost voor passeren, dan moet de klant wel eigen middelen aantonen.

Als een krediet onder de € 5.000,- ligt, dan hoeft de klant alleen het bewijs eigen middelen te overleggen en is het aantonen van de herkomst niet noodzakelijk.

Bij het aflossen van kredieten boven een bedrag van € 5.000,- moet de klant ook een bewijs van herkomst van eigen middelen overleggen vóór passeren.

Het is alleen mogelijk om een krediet af te lossen met geld dat vrijkomt uit de nieuwe hypotheek als het een box 1 krediet is in de vorm van een persoonlijke lening.

5 Schenking

Als er sprake is van een schenking en het bedrag staat al op de rekening van de klant onder de noemer 'schenking ten behoeve van de eigen woning', dan is het bankafschrift voldoende om aan te tonen dat er een schenking heeft plaatsgevonden. Als de schenking bij passeren wordt overgemaakt naar de klant, dan moet een schenkingsovereenkomst aangeleverd worden.



6 Marktwaaarde

6.1 Marktwaaarde bij aankoop woning bestaande bouw

Bij de aankoop van bestaande bouw wordt conform NHG als marktwaaarde de taxatiewaaarde (vrij van huur en gebruik) aangehouden met als maximum de koopsom van de woning.

6.2 Marktwaaarde bij verbouwing woning bestaande bouw

Bij de aankoop van bestaande bouw waarbij er sprake is van een verbouwing wordt de marktwaaarde (vrij van huur en gebruik) na verbouwing volgens het taxatierapport aangehouden.

6.3 Nieuwbouw

Als bij projectbouw, bouw in eigen beheer of zelfbouw met aannemer een taxatierapport wordt aangeleverd zal in alle gevallen de laagste van de taxatiewaaarde en de hieronder per categorie beschreven berekende waarde als marktwaaarde aangehouden worden.

6.3.1 Projectbouw

De grond en de woning worden gekocht van een aannemer. Er wordt in project gebouwd. De marktwaaarde is gelijk aan de koop- en/of aanneemsom zoals blijkt uit een schriftelijke koop-/aannemingsovereenkomst of uit een separate koopovereenkomst voor de grond en een aanneemovereenkomst:

- Vermeerderd met het meerwerk en/of energiebesparende voorzieningen;
- Verminderd met het minderwerk;
- Vermeerderd met het renteverlies (maximaal 4% over de koop-/aaneemsom vermeerderd met het meerwerk).

In de koop-/aaneemsom mogen de volgende kosten worden meegenomen, op voorwaarde dat zij zijn vermeld in de schriftelijke koop-/aanneemovereenkomst:

- Omzetbelasting;
- De rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van de grond en/of aanneemovereenkomst (bouwrente).

In geval van projectbouw geldt het volgende:

- Voor de nieuwbouwwoning moet een waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op garantiewoning.nl.
- In de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst moet de garantie- en waarborg regeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend zijn opgenomen.
- Indien de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie (zijnde een toegelaten instelling conform de Woningwet) is, kan in plaats van het waarborgcertificaat worden volstaan met een afbouwgarantie van de woningcorporatie, mits de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

6.3.2 Bouw in eigen beheer of zelfbouw met aannemer

De klant koopt de grond van de gemeente of een andere partij en bouwt de woning met een zelf gekozen aannemer. Er wordt niet gebouwd in project. De marktwaaarde is gelijk aan de koopsom voor de grond en de aanneemsom zoals blijkt uit een schriftelijke koopovereenkomst voor de grond en een aanneemovereenkomst:

- Vermeerderd met het meerwerk en/of energiebesparende voorzieningen;
- Verminderd met het minderwerk;
- Vermeerderd met het renteverlies (maximaal 4% over de koop-/aaneemsom vermeerderd met het meerwerk).



In de koop-/aaneemsom mogen de volgende kosten worden meegenomen, op voorwaarde dat zij zijn vermeld in de schriftelijke koop-/aaneemovereenkomst:

- Omzetbelasting;
- De rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van de grond en/of aaneemovereenkomst (bouwrente).

Is er voor de nieuwbouwwoning geen waarborgcertificaat afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend? Dan moet er een aparte afbouwgarantie aangeleverd worden.

6.4 Marktwaaarde bij oversluiting, tweede of volgende hypotheek, of een onderhandse opname

Bij een oversluiting, tweede of volgende hypotheek op hetzelfde onderpand, of een onderhandse opname wordt de marktwaaarde bepaald aan de hand van een taxatierapport. Als de verstrekking onder de 90% van de marktwaaarde is, dan mag er ook een Calcasa-rapport onder de volgende voorwaarden worden aangeleverd:

- Het Calcasa-rapport moet altijd betrouwbaarheid 'hoog' hebben.
- De verstrekking is onder de 90% van de marktwaaarde.
- Het onderpand moet minimaal 5 jaar oud zijn tenzij het een eengezinswoning of appartement betreft.

Meer informatie over het aanvragen van een Calcasa-rapport is te vinden op de website van Robuust Hypotheken. Hier staat aangegeven hoe het Calcasa-rapport aangevraagd moet worden.

Als de marktwaaarde na verbouwing nodig is voor de verstrekking moet er altijd een taxatierapport aangeleverd worden. Daarnaast is het mogelijk om een WOZ-verklaring aan te leveren of een taxatieverslag (papier of digitaal) dat bij de gemeente is opgevraagd als de verstrekking onder de 90% marktwaaarde is.



7 Onderpanden

Het onderpand moet:

- minimaal € 100.000,- marktwaarde hebben;
- uiterlijk op de datum van transport eigendom zijn van de klant;
- bestemd en geschikt zijn voor permanente bewoning door de klant;
- vrij zijn van huur;
- liggen binnen Nederland (uitgesloten zijn woningen gelegen in Curaçao, Aruba en Sint Maarten en de bijzondere gemeenten Sint Eustatius, Saba en Bonaire).

Niet toegestaan is:

- Een hypotheek te vestigen op een onderpand dat alleen economisch eigendom is van de klant, dan wel waarvan eerst het economisch eigendom wordt overgedragen en later het juridisch 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.
- Onderpanden in coöperatief eigendom.
- Onderpanden in huurkoop.

8 Vereniging van Eigenaren

Als er sprake is van een appartementsrecht, dan worden aanvullend de volgende eisen gesteld:

- De vereniging van eigenaren is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- De vereniging van eigenaren is actief.
- De vraag G.2.b uit het taxatierapport 'De taxateur acht het saldo van het algemeen reservefonds en de voor onderhoud bestemde fondsen voldoende in relatie tot het meerjarenonderhoudsplan' is met 'Ja' beantwoord.

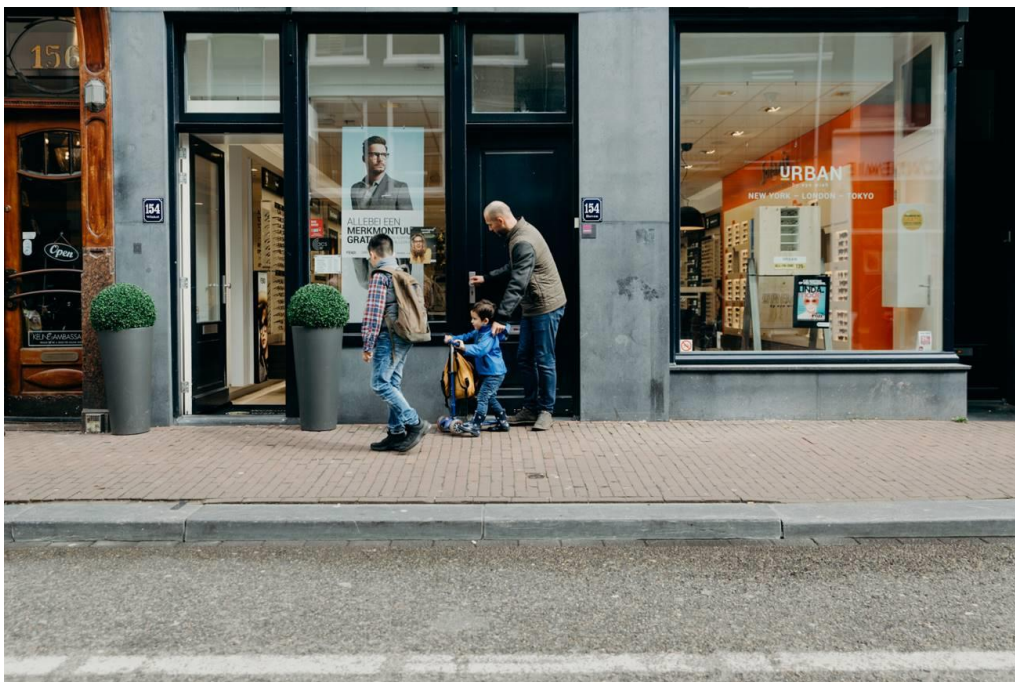
Als er niet wordt voldaan aan bovenstaande regels, dan kan er uitzondering worden gemaakt als het gebouw uit maximaal 3 appartementsrechten bestaat. De volgende eisen zijn dan van toepassing:

- De vereniging van eigenaren is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- Het buitenonderhoud en de bouwkundige constructie (vraag I.2.a van het taxatierapport) moet goed of voldoende zijn. Als een van deze onderdelen slecht is, dan moet er bouwkundig rapport worden aangeleverd. De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud moeten in bouwdepot worden geplaatst. Het bouwkundig rapport mag niet ouder zijn dan 12 maanden op de datum van het hypotheekaanbod.
- De collectieve opstalverzekering wordt aangeleverd. Als er geen collectieve opstalverzekering aanwezig is, dan mag ook een individuele opstalverzekering met een appartementenclausule worden aangeleverd.

Robuust Hypotheken beoordeelt deze aanvragen individueel. Of de hypotheeklening wordt verstrekt hangt onder andere af van het soort gebouw, de onderhoudstoestand en onderhoudsgevoeligheid van het onderpand. Ook wordt de inkomens- en vermogenspositie van de klant meegenomen in de beoordeling. Robuust Hypotheken behoudt zich alsnog het recht voor de aanvraag af te wijzen.

Bovenstaande geldt niet als er sprake is van nieuwbouw. De oprichting van de vereniging van eigenaren wordt vastgelegd in de koop/-aannemingsovereenkomst. Als de vereniging van eigenaren nog in oprichting is in verband met een splitsing van een bestaand gebouw in appartementsrechten, dan moet er een conceptsplittingsakte worden aangeleverd waaruit blijkt dat er een vereniging van eigenaren wordt opgericht.

Is de hypotheeklening niet meer dan 60% van de marktwaarde? Dan hoeft de VVE alleen ingeschreven en actief te zijn.



9 Energiebesparende voorzieningen

Energiebesparende voorzieningen kunnen meetellen bij de bepaling van de maximale verstrekking op het onderpand en inkomen. De volgende regels zijn hierbij van toepassing:

- De maximale verstrekking met energiebesparende voorzieningen is 100% van de marktwaarde vóór investering van de energiebesparende voorzieningen, vermeerderd met het daadwerkelijke bedrag aan energiebesparende voorzieningen. Er is een maximum van 106% van de marktwaarde na verbouwing inclusief de energiebesparende voorzieningen.
- De marktwaarde na kwaliteitsverbetering en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen aan de woning blijkt uit het taxatierapport. Deze waarde is de waarde na verbouwing inclusief de energiebesparende voorzieningen.
- Het totale investeringsbedrag van de energiebesparende voorzieningen zit in het bouwdepot.
- De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen blijken uit het taxatierapport.
- Na passeren van de hypotheekakte mogen de energiebesparende voorzieningen die uitbetaald worden vanuit het bouwdepot, afwijken van de energiebesparende voorzieningen die staan genoemd in het taxatierapport en de daarin opgenomen specificatie van de verbouwingskosten.

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan:

- Gevel-, dak-, vloer-, en/of leidingisolatie
- Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen
- Hoog rendement beglazing (HR++)
- Installatie voor warmteterugwinning
- Energiezuinige ventilatie, inclusief hoog rendement ventilatoren
- HR-ketels
- Warmtepompen
- Zonneboilers, zonnecellen of een combinatie hiervan

De kosten die in de hypotheeklening zijn opgenomen als kwaliteitsverbetering of meerwerk voor het treffen van energiebesparende voorzieningen, mogen tot een bedrag van maximaal € 9.000,- buiten beschouwing worden gelaten voor de berekening van de financieringslast.

Een bedrag van € 9.000,- mag ook buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast zonder dat er sprake is van het treffen van aanvullende energiebesparende voorzieningen als:

- het een aankoop van een woning betreft met een geldig energielabel van ten minste A++ afgegeven voor 1 januari 2015 of een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6 (dit geldt voor alle nieuwbouwwoningen waarvoor de omgevingsvergunning is afgegeven op basis van het bouwbesluit 2012 of later). Er kan in deze gevallen maar slechts tot maximaal 100% marktwaarde worden gefinancierd;
- het (gezaamenlijke) toetsinkomen minimaal € 33.000,- bedraagt.

9.1 NulopdeMeter-woning

Een nul-op-de-meter-woning is 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:

- 3.150 kWh bij een vrijstaande of half vrijstaande woning; of
- 2.700 kWh bij een rijwoning; of
- 1.780 kWh bij een appartement.

Bij aankoop of het oversluiten van de huidige lening van een nul-op-de-meter-woning mag er € 25.000,- buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast. Om hiervoor in aanmerking te komen moet er een garantie ten aanzien van de energieprestatie van minimaal 10 jaar aangeleverd worden.

Is de energie-index of energieprestatie-coëfficiënt gelijk of lager dan nul of is er geen sprake van primair fossiel energieverbruik? Dan mag er € 15.000,- buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast.

Het (gezamenlijke) toetsinkomen moet minimaal € 33.000,- bedragen.

9.2 Met welke marktwaarden moet ik rekenen?

Wordt er alleen geïnvesteerd in energiebesparende voorzieningen, dan is de marktwaarde van de woning gelijk aan de marktwaarde voordat de investeringen werden gedaan. De maximale hypotheeklening is in dat geval 100% van de marktwaarde plus de gegeven kosten voor energiebesparende voorzieningen. Dit bedrag mag niet hoger zijn dan 106% van de marktwaarde na de investering.

Is er sprake van een combinatie van energiebesparende voorzieningen en een andere kwaliteitsverbetering? De maximale hypotheeklening is dan 100% van de marktwaarde na verbouwing (exclusief waardevermeerdering door energiebesparende voorzieningen, inclusief waardevermeerdering door andere kwaliteitsverbetering) plus de kosten voor de energiebesparende voorzieningen. Dit bedrag mag niet hoger zijn dan 106% van de marktwaarde na verbouwing inclusief waardevermeerdering door zowel de energiebesparende voorzieningen als andere kwaliteitsverbeteringen.

In de praktijk maakt de taxateur meestal geen onderscheid in waardevermeerdering als gevolg van energiebesparende voorzieningen of andere kwaliteitsverbetering. Een voorbeeld om te berekenen vind je hieronder:

Marktwaarde voor verbouwing	€ 200.000
Kosten reguliere verbouwing	€ 12.000
Kosten energiebesparende voorzieningen	€ 8.000
Marktwaarde na verbouwing (incl. energiebesparende voorzieningen en reguliere verbouwing)	€ 210.000
Marktwaarde na reguliere verbouwing (exclusief energiebesparende voorzieningen)	onbekend
Maximaal toegestane hypotheeklening op basis van de waarde van de woning:	€ 214.000

Toelichting:

- De woningwaardestijging door reguliere verbouwing naar rato van kosten is:

$$\left(\frac{\text{kosten reguliere verbouwing}}{\text{kosten energiebesparende voorzieningen} + \text{kosten reguliere verbouwing}} \right) \times \text{waardestijging woning} =$$

$$\left(\frac{€ 12.000}{€ 8.000 + € 12.000} \right) \times (€ 210.000 - € 200.000) = € 6.000$$
- De marktwaarde na de reguliere verbouwing (exclusief energiebesparende voorzieningen) is:
marktwaarde + woningwaardestijging door reguliere verbouwing =
€ 200.000 + € 6.000 = € 206.000

Toegepast betekent dit het volgende:

100% van € 206.000 = € 206.000

€ 8.000 +

Maximale lening op basis van LTV*: € 214.000

** Dit is minder dan het absolute maximum van 106% van de marktwaarde na verbouwing (106% van € 210.000 is € 222.600)*

10 Constructies ‘Kopen onder voorwaarden’

Koopconstructies die zijn geaccordeerd door NHG, zijn alleen mogelijk bij een hypotheeklening met NHG. De volgende constructies voldoen aan de toetsingscriteria en kunnen op dit moment met NHG gefinancierd worden. Let op: het is mogelijk dat een constructie wordt gehanteerd door een andere organisatie dan de eigenaar. Dit is toegestaan met toestemming van of onder licentie van de eigenaar.

Constructie	Eigenaar
Aankoopregeling BM van Houwelingen	BM Projectontwikkeling B.V
Ibb	Ik bouw betaalbaar
Betaalbare Koopwoning Zaanstad	Betaalbare Koopwoning Zaanstad
Brederode Koopregeling	Brederode Wonen
Duokoop	Duokoop BV
Grondvermogen	Grondvermogen alleen als erfpachtrechten vóór 2017 zijn uitgegeven
Koop Goedkoop	Dudok Wonen
Koop Voordeel	Woonservice Meander
Koopcomfort	Stichting OpMaat
Koopinstapregeling (voorheen Kortingsregeling Thunnissen)	Thunnissen Groep BV
Koopgarant	Stichting OpMaat*
Koopstart	Stichting Opmaat*
Kopen met Korting	Omnia Wonen
Kopen naar Wens	Woonlab
MVE-D	Woonstad Rotterdam
Pré Koopregeling	Pré Wonen
Regionaal Grondbezit	Regionaal Grondbezit BV
Slimmer kopen	Sint Trudo
Starterslening SVn	Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
Verkopen onder Voorwaarden	VoVwoon

** Bij deze constructies is bij nieuwbouwwoningen voor de bepaling van de woningwaarde een nieuwbouwtaxatie toegestaan. De lijst van NHG is altijd leidend.*

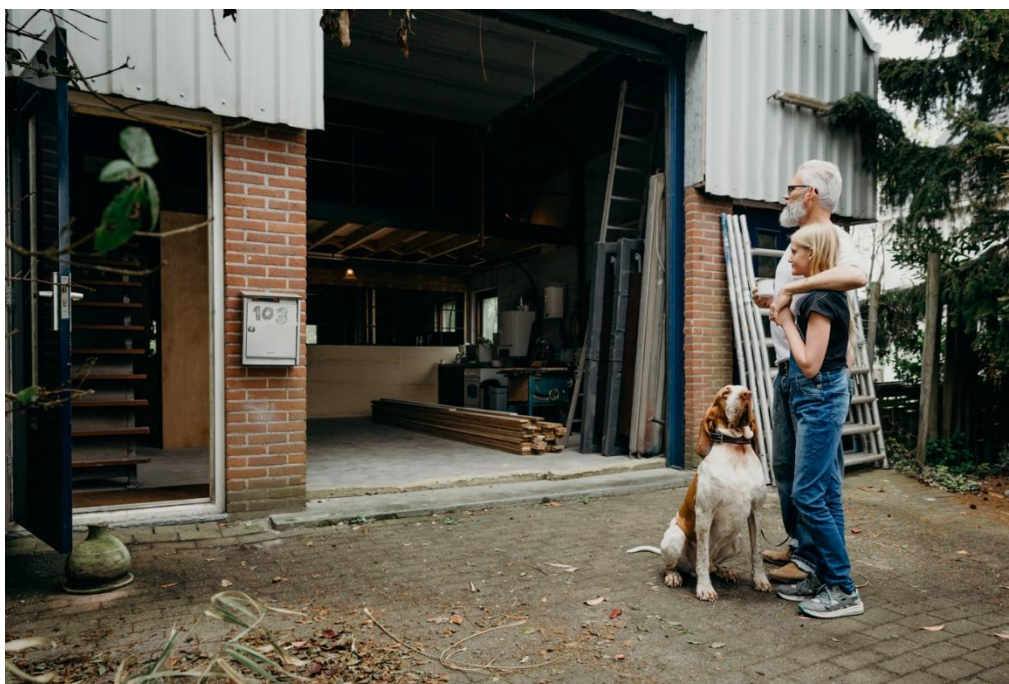
11 Erfpacht

De looptijd van de hypotheeklening mag 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. Als de gemeente bereid is te verklaren dat de erfpacht aan het einde van de looptijd zal worden verlengd en onder welke voorwaarden, dan kan op basis van deze verklaring en voorwaarden tot verstrekking worden besloten. Uit de erfpachtovereenkomst moet blijken of er sprake is van een uitgifte voor een bepaalde termijn, en of het gaat om een uitgifte en/of voorwaarden van voor 1992 of vanaf 1992. Daarnaast moet uit de erfpachtovereenkomst blijken wat de hoogte en duur van de canon is.

- Bepaalde tijd voor 1992: op uiterlijk de einddatum van het erfpachtrecht moet de gehele schuld zijn ingelost. Er kan geen aflossingsvrije hypotheeklening worden verstrekt.
- Bepaalde tijd vanaf 1992: de resterende duur van het recht van erfpacht moet nog minimaal 10 jaar bedragen. Een aflossingsvrije hypotheeklening is mogelijk.

Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht, dan wordt dit in de beoordeling gelijkgesteld aan volledig eigendom.

Particulier erfpacht is niet mogelijk bij Robuust Hypotheken.





12 ABC- en ABBA-constructies

Er kan sprake zijn van een ABC-constructie (ook: ABBC) als het onderpand in de 6 maanden voor de aanvraagdatum of de datum van ondertekening van het koopcontract al een keer is verkocht. Aanvragen waarbij er sprake is van een ABC-constructie worden individueel bekeken. Het kan zijn dat er voor de beoordeling aanvullende documenten worden opgevraagd. Robuust Hypotheken behoudt zich alsnog het recht voor de aanvraag af te wijzen.

Er is sprake van een ABBA-constructie (ook: ABA) als het onderpand eerder door de klant aan iemand is verkocht en weer door de klant wordt teruggekocht van deze persoon.

Deze constructies zijn niet toegestaan.

13 Schadeverzekeringen

De klant is vrij in de keuze van de (verplichte) opstalverzekering, op voorwaarde dat het gaat om een uitgebreide opstalverzekering, gesloten bij een verzekeringsmaatschappij die is ingeschreven in het register in het kader van de Wet op het financieel toezicht van De Nederlandsche Bank ([dnb.nl](https://www.dnb.nl)).



14 Overbruggingshypotheek

14.1 Overbruggingshypotheek bij niet verkocht onderpand (tijdelijk niet mogelijk in verband met corona-pandemie)

Een overbruggingshypotheek kan worden verstrekt als het onderpand op datum van het afgeven van het renteaanbod te koop staat. De verkopend makelaar moet schriftelijk aangeven voor hoeveel het onderpand verkocht gaat worden en binnen welke termijn dit gaat gebeuren.

14.2 Maximale overbruggingshypotheek bij niet-verkocht onderpand (tijdelijk niet mogelijk in verband met corona-pandemie)

90% van de te verwachten verkoopprijs €
 -/- Huidige hypotheeklening €

Maximale overbruggingshypotheek €

De verwachte verkooptermijn mag niet langer zijn dan 12 maanden ten opzichte van de vermoedelijke passeerdatum van de nieuwe hypotheek. De vermoedelijke passeerdatum is de overdrachtsdatum zoals deze wordt genoemd in de koopakte van de door ons te financieren woning.

Voor het aantonen van de verwachte verkoopprijs en de verwachte verkooptermijn moet in ieder geval één van de volgende documenten worden overlegd:

- Verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs
- Taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd).

Voor het aantonen van de 'hoofdsom huidige lening' moet een jaaroverzicht van de geldverstrekker worden aangeleverd van maximaal 1 jaar oud. Hieruit moeten de huidige lasten blijken.

14.3 Overbruggingshypotheek bij verkocht onderpand

Een overbruggingshypotheek mag worden verstrekt als het onderpand op datum van het afgeven van finaal akkoord is verkocht. Als er sprake is van ontbindende voorwaarden, dan moeten deze verlopen zijn. De overdracht van het overbruggingspand moet binnen 24 maanden vanaf de passeerdatum plaatsvinden.

14.4 Maximale overbruggingshypotheek bij verkocht onderpand

Verkoopprijs €
 -/- Huidige hypotheeklening €
 -/- 2% van de verkoopprijs €

Maximale overbruggingshypotheek €

14.5 Minimale overbruggingshypotheek

Er is geen minimaal bedrag aan overbrugging. Bij zowel een verkocht als niet verkocht onderpand mag een eventuele spaarwaarde van een bank- of spaarrekening die gekoppeld is aan de huidige hypotheeklening in mindering gebracht worden op die huidige hypotheeklening. Daarvoor moet er een bewijs aangeleverd worden waaruit blijkt dat deze spaarwaarde van de openstaande hypotheeklening afgehaald wordt bij de aflosnota.

14.6 Bestemming gelden overbruggingshypotheek

Een overbruggingshypotheek kan uitsluitend worden verstrekt voor:

- het financieren van het verschil tussen de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning en de hypotheeklening; of
- het aflossen van kredieten (alleen toegestaan als dit noodzakelijk is voor het verkrijgen van de hypotheeklening).



14.7 Rente

De rente voor een overbruggingshypotheek heeft een vaste rente voor de duur van de overbruggingshypotheek.

14.8 Inkomenstoets

Er moet voor de looptijd van de overbruggingshypotheek worden aangetoond dat de lasten van de overbruggingshypotheek plus de lasten van de huidige lening kunnen worden betaald. Met de looptijd bedoelen we de periode van de te verwachten verkooptermijn of tot de overdrachtsdatum van de huidige woning. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen of voldoende inkomen om de dubbele lasten te dragen.

14.9 Looptijd van de overbruggingshypotheek

- Maximaal 24 maanden.
- De klant ontvangt 3 maanden voor het verlopen van de overbruggingstermijn een schriftelijk mededeling over het verlopen van de overbruggingstermijn.
- De klant ontvangt 2 maanden voor verlopen van de overbruggingstermijn een rappelbrief. Hierin wordt de mogelijkheid tot verlenging en een overzicht van de aan te leveren documenten opgenomen, inclusief een reëel verkoopplan. Robuust Hypotheken beoordeelt het verlengingsverzoek.
- Bij geen reactie ontvangt de klant 1 maand voor verlopen van de overbruggingstermijn nogmaals een rappelbrief.
- Bij een eventuele verlenging van de overbruggingshypotheek zal de rente opnieuw bepaald worden.

14.10 Hypothecaire inschrijving overbrugging

De nieuwe hypotheeklening inclusief overbrugging wordt opgenomen als eerste inschrijving op het aan te kopen pand en als een eerste of volgende hypothecaire inschrijving op het overbruggingspand. Alle eigenaren van het overbruggingspand moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar.

Voorbeeld:

Hoofdsom hypotheeklening: € 100.000,-

Hoofdsom overbruggingshypotheek: € 25.000,-

De totale zekerheidsstelling ad € 125.000,- is een eerste hypothecaire inschrijving op het nieuw aan te kopen pand en een eerste of volgende hypothecaire inschrijving op het overbruggingspand.

14.11 Overbruggingshypotheek op onderpand in bezit van klant en ex-partner

Dit is toegestaan. Alleen het deel dat toebedeeld is aan de klant, mag overbrugd worden. De ex-partner moet een schriftelijke notariële verklaring aanleveren waaruit blijkt dat hij/zij toestemming verleent voor het vestigen van een overbrugging op het gezamenlijk onderpand.

15 Doorstromers

Op het moment van aanvragen en uitbrengen van het hypotheekaanbod is het toegestaan om 2 woningen in bezit te hebben. Voorwaarde is dat er minimaal 1 woning in de verkoop staat of er moet een opdracht tot verkoop in het bezit zijn van Robuust Hypotheken. De huidige woning(en) mogen alleen in eigendom zijn van de klanten. Als blijkt dat een derde persoon mede-eigenaar is van de huidige woning, dan geldt ook hetgeen vermeld onder 'Relatiebeëindiging'.

De lasten van mogelijke hypothecaire leningen op deze onderpanden worden, afhankelijk van de situatie, getoetst zoals onderstaand beschreven.

15.1 Woning is verkocht

De klant moet aantonen dat hij/zij gedurende de periode dat de huidige woning nog in het bezit is tot aan het passeren van de getekende verkoopakte de dubbele lasten kan betalen. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. Daarnaast is een bewijs nodig van een eventuele restantschuld van de lopende hypotheeklening en de lasten die hieruit voortkomen.

15.2 Woning staat te koop

Als er geen voorlopig koopcontract aanwezig is, dan moet de klant aantonen over voldoende financiële reserves te beschikken om tijdelijk de lasten van beide leningen te dragen gedurende de verwachte verkooptermijn; deze verwachte verkooptermijn wordt opgesteld door de verkopend makelaar en mag maximaal 12 maanden zijn.

Als de woning nog niet verkocht is, dan moet naast een bewijs van de restantschuld van de lopende hypotheeklening en de lasten die hieruit voortkomen, ook een verklaring van de verkopende makelaar worden overlegd die de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs vermeldt.

In het geval dat de klant een nieuwbouwwoning heeft gekocht die nog niet is opgeleverd en de huidige woning nog niet in de verkoop staat, dan moet de klant aantonen dat hij/zij gedurende minimaal 12 maanden de lasten van beide leningen kan betalen. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. In ieder geval moet een verklaring van de verkopende makelaar worden overlegd die de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs vermeldt. Daarnaast is een bewijs nodig van de restantschuld van de lopende hypotheeklening en de lasten die hieruit voortkomen.

15.3 Relatiebeëindiging

Er kan sprake zijn van een huidige woning, waarbij er een derde persoon mede-eigenaar is en de klant of een van de klanten nog hoofdelijk aansprakelijk is voor de bestaande hypotheeklening. In die situatie moet er vóór het finaal akkoord een toebedeling van de huidige woning aan de derde persoon plaatsvinden, waarbij de klant is ontslagen uit hoofdelijke aansprakelijkheid voor de bestaande hypotheeklening.

Er kan ook sprake zijn van een huidige woning die verkocht is (de overdracht mag later plaatsvinden). Eventuele ontbindende voorwaarden moeten verlopen zijn. De klanten moeten aantonen dat zij gedurende de periode dat de huidige woning nog niet is gepasseerd de volledige dubbele lasten kunnen betalen. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. Daarnaast is een bewijs nodig van de restantschuld van de lopende hypotheeklening en de lasten die hieruit voortkomen.

15.4 Onderwaarde

Wordt de huidige woning verkocht? Als er sprake is van een (te verwachten) onderwaarde, dan moet de klant aantonen dat dit verkoopverlies kan worden opgevangen met eigen middelen.

Wordt de huidige woning niet verkocht? Als er sprake is van een hypotheeklening voor dit onderpand, dan moet de werkelijke brutolast in mindering worden gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. Op de werkelijke brutolast mogen de vaste huurinkomsten in mindering worden gebracht. De klant moet het huurcontract voor onbepaalde tijd (geen verhuur onder de Leegstandswet of tijdelijke verhuur) en een verklaring van de geldverstrekker dat de woning permanent mag worden verhuurd aanleveren. Als er na verrekening een positief bedrag ontstaat, dan worden deze inkomsten niet meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen.



15.5 Kadaster

Of er sprake is van een huidige woning, wordt geverifieerd aan de hand van een controle bij het Kadaster. Deze wordt na ontvangst van het geaccepteerde renteaanbod en de ontvangst van het identiteitsbewijs/de identiteitsbewijzen uitgevoerd.

16 Bouwdepot

Wanneer bij het passeren van de hypotheekakte het onderpand nog (deels) gebouwd of verbouwd moet worden, houdt Robuust Hypotheken de nog niet opgenomen gelden in bouwdepot. De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen gewogen gemiddelde hypotheekrente. Bij een bouwdepot in geval van nieuwbouw is de maximale duur van het bouwdepot 24 maanden. Bij een bouwdepot voor verbouw is de maximale looptijd 9 maanden.

Zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bouw kan de looptijd worden verlengd met 6 maanden. Er wordt dan echter geen rentevergoeding meer gegeven over het uitstaande saldo.

16.1 Uitbetaling van het bouwdepot

Uitkering van de gelden gebeurt naar aanleiding van de bouwnota's/facturen. Wanneer de klant deze niet kan overleggen, dan kan de uitbetaling van het bouwdepot niet plaatsvinden. Na passeren van de hypotheekakte ontvangt de klant een instructie met betrekking tot de uitbetaling van het bouwdepot.

Facturen: de datum op de factuur moet altijd ná de datum van het ontvangen renteaanbod liggen. Een rekening van een bedrijf moet de volgende gegevens bevatten:

- bedrijfsnaam
- adres
- plaatsnaam
- telefoonnummer
- bankrekeningnummer en Kamer van Koophandel-nummer

Verder moet de factuur een specificatie bevatten van de aangeschafte artikelen of geleverde werkzaamheden. Deze specificatie is nodig om te kunnen bepalen of er sprake is van waardevermeerderende werkzaamheden. Waardevermeerdering betekent 'onlosmakelijk aan de woning verbonden'. Keukenapparatuur en kasten kunnen bijvoorbeeld alleen worden betaald als de factuur vermeldt dat het 'inbouw' betreft. Er kan alleen betaald worden aan Nederlandse bankrekeningnummers.

Op basis van een bestelbon/offerte wordt er niet uitbetaald. Tenzij er sprake is van een bestelbon van IKEA met waardevermeerderende artikelen.

Kassabon: op een kassabon moet de naam en het adres van het bedrijf staan. Een pinbon zonder kassabon is niet voldoende.

Particuliere aankoop: goederen die via een particulier zijn aangekocht (via bijvoorbeeld Marktplaats) kunnen vanuit het bouwdepot worden vergoed. Dit kan tot een totaalbedrag van maximaal € 2.500,- per hypotheeklening. De klant moet een kopie van de online-advertentie sturen. Ook moet er een nota van de verkoper aangeleverd worden. Op de nota moeten de namen van de koper en verkoper, de prijs en de beschrijving van de aankoop vermeld staan. Bovendien moet er een kopie van een bankafschrift worden meegestuurd waaruit blijkt dat er een betaaltransactie heeft plaatsgevonden van koper naar verkoper. Contante betalingen van koper naar verkoper komen dus niet in aanmerking voor een vergoeding vanuit het bouwdepot.

Gereedschap: gereedschap dat is gehuurd voor de verbouwing kan worden gedeclareerd tot een maximaal bedrag van € 1.500,-.

Verder is belangrijk:

- Als een klant een lopende achterstand heeft, dan kan er geen betaling vanuit het bouwdepot plaatsvinden.
- Alleen rekeningen of kopieën daarvan die zijn opgesteld in het Nederlands, Engels of Duits worden behandeld.
- Als er meerdere klanten zijn, is ieder van hen bevoegd Robuust Hypotheken om betaling uit het bouwdepot te verzoeken. Een handtekening of paraaf op de bijgevoegde factuur/nota is van een van de klanten benodigd.
- Voordat er een uitbetaling uit een bouwdepot kan worden gedaan, moet een klant eerst de overeengekomen eigen middelen hebben besteed.

16.2 Rubriekwijziging bouwdepot

In het taxatierapport wordt vastgelegd welke verbouwing(en) er worden uitgevoerd. Op basis van deze verbouwing(en) wordt de marktwaarde na verbouw door de taxateur vastgesteld en onderverdeeld in rubrieken.

Als de klant de bedragen in het bouwdepot op een andere manier over de rubrieken wil verdelen dan kan dit gevolgen hebben voor de marktwaarde na verbouwing. Daarom moet er bij zulke wijzigingen altijd een nieuw taxatierapport, door dezelfde taxateur, worden aangeleverd. De marktwaarde na verbouwing mag niet minder zijn dan de oorspronkelijk getaxeerde marktwaarde ná verbouwing.

Deze nieuwe taxatie is nodig als de klant de rubriek 'energiebesparende voorzieningen' of 'volume vergrotend' wil wijzigen. Wil de klant een andere rubriek wijzigen en is er al 50% of meer van het bedrag in bouwdepot binnen die rubriek gedeclareerd? Dan is de nieuwe taxatie niet nodig. Voorbeeld: de badkamer wordt voor € 7.000,- verbouwd en er is al voor € 6.000,- gedeclareerd. Dan kan de klant voor de resterende € 1.000,- een declaratie doen voor een andere rubriek, zoals de keuken.

Welke rubrieken toepassing zijn en hoeveel er al per rubriek gedeclareerd is kan de klant terugvinden in Mijn Robuust.

16.3 Bouwdepot en een onderhandse opname

Er kan pas een onderhandse opname, waarbij er ook sprake is van een bouwdepot, worden aangevraagd op het moment dat het bestaande bouwdepot binnen dezelfde inschrijving is beëindigd. Er kan wel een tweede of volgende hypotheek met een bouwdepot worden aangevraagd.



17 Toetsing

17.1 Algemeen

Een aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van de voorwaarden die in deze acceptatiegids zo goed mogelijk verwoord zijn. Als na beoordeling van een aanvraag blijkt dat Robuust Hypotheken genoodzaakt is de aanvraag af te wijzen, ontvang je een schriftelijke, gemotiveerde afwijzingsbrief.

17.2 Toetsingsmethode

De maximale leensom wordt vastgesteld op basis van de normen van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. De inkomenstoets voldoet aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Dat wil onder andere zeggen dat er een berekening plaatsvindt op basis van de door het NIBUD vastgestelde financieringslastpercentages.

17.3 Financieringslastpercentage

Om het financieringslastpercentage vast te stellen, moet van alle leningdelen de gemiddelde rente worden gewogen op basis van de hoofdsom per leningdeel, het rentepercentage per leningdeel en de looptijd van het leningdeel. Hierbij wordt ook rekening gehouden met wat is bepaald onder het hoofdstuk 'Toetsrente'. In het geval er sprake is van meerdere klanten met een inkomen, dan wordt voor de bepaling van het financieringslastpercentage het hoofdkomen aangevuld met 80% van het tweede inkomen.

Het financieringslastpercentage wordt met maximaal 3 procentpunten verhoogd als er sprake is van een alleenstaande klant van wie het toetsinkomen hoger is dan € 21.500,- en lager is dan € 31.000,-. Hierbij geldt wel dat het verhoogde financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van € 31.000,-.

17.4 Maximaal toegestane financieringslast

Het totale toetsinkomen verminderd met eventuele partneralimentatieverplichtingen wordt vermenigvuldigd met het financieringslastpercentage. De hieruit voortvloeiende toegestane woonlast wordt verminderd met de periodieke erfpachtcanon (indien van toepassing) en de financiële verplichtingen.

17.5 Erfpachtcanon

Als er sprake is van een oplopende erfpachtcanon, niet zijnde indexatie, dan moet de toetsing rekening houden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende erfpachtcanon. Als de erfpachtcanon binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd, dan moet de toetsing ook met de geïndexeerde erfpachtcanon rekening houden.

17.6 Financieringslast

Bij meerdere deelleningen met een verschillende looptijd, wordt de berekening per leningdeel gedaan (conform Tijdelijke regeling hypothecair krediet). Hierbij wordt rekening gehouden met de hoofdsom, toetsrente en looptijd per leningdeel. Onderstaand de toepassing van de rekenmethoden per aflossingsvorm:

- Annuïteit en lineair: restantlooptijd en actuele restantschuld.
- Aflossingsvrij: looptijd 30 jaar en actuele restantschuld.

De financieringslast van het totaal van de leningdelen mag niet hoger zijn dan de maximaal toegestane financieringslast.

17.7 Toetsrente

De toetsrente wordt als volgt vastgesteld conform de Tijdelijke regeling hypothecair krediet:

- Als de gewenste (resterende) rentevastperiode korter is dan 10 jaar, dan geldt de door de AFM vastgestelde toetsrente of de werkelijke hogere rente. Behalve als er sprake is van een hypotheeklening met een rentevastperiode korter dan 10 jaar en de hypotheeklening wordt aan het einde van de overeengekomen rentevastperiode afgelost.
- Bij een rentevastperiode van 10 jaar of langer wordt de bij die rentevastperiode behorende rente gehanteerd.

17.8 Consumptieve (deel)financiering

De klant of financieel adviseur moet bij de aanvraag het deel van de hypotheeklening opgeven waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Als er sprake is van een leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, dan wordt de financieringslast die voortvloeit uit dit leningdeel berekend op basis van het financieringslastpercentage voor gedeelten van de hypotheeklening waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is. Kosten die gemaakt worden bij een aankoop of oversluiting die consumptief getoetst worden mogen meegefinancierd worden. Als de klant een lening wil aangaan voor consumptieve doeleinden dan is dit niet mogelijk.

17.9 Financieringslasttabel

Robuust Hypotheken hanteert de financieringslastpercentages die het NIBUD jaarlijks vaststelt.

17.10 Buitenlands inkomen

Onder buitenlands inkomen wordt verstaan het inkomen dat de klant ontvangt uit een buitenlands dienstverband. Als de klant over dit inkomen in Nederland belastingplichtig is, dan wordt het inkomen in de toetsing meegenomen conform de reguliere financieringslasttabel.

Als de klant over dit inkomen vrijgesteld is van Nederlandse belastingheffing en daarom niet in aanmerking komt voor renteaftrek, dan wordt het inkomen in de toetsing meegenomen:

- conform de reguliere financieringslasttabel als de partner het hoofdkomen ontvangt en in Nederland belastingplichtig is; of
- conform de financieringslasttabel voor consumptieve deelleningen als het vrijgestelde inkomen het hoofdkomen is, of als de partner ook is vrijgesteld van Nederlandse belastingheffing; of
- conform de reguliere financieringslasttabel als uit een belastingverdrag blijkt dat er sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning volgens Nederlandse belastingwetgeving. Op dit moment heeft Nederland met België en Duitsland een belastingverdrag.

18 Klant(en)

18.1 Natuurlijk persoon

De klant moet een natuurlijk persoon, minimaal 18 jaar oud en handelingsbekwaam zijn en niet onder curatele of onder bewind staan. Daarnaast moet de klant woonachtig zijn in Nederland op het moment van het aanvragen van de lening. Alle eigenaren van de woning moeten:

- in de woning wonen; en
- de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar.

Alle klanten van wie het inkomen nodig is voor de hypotheeklening moeten:

- eigenaar van de woning zijn; en
- in de woning wonen; en
- de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar.

Overig:

- Alle andere bewoners die geen eigenaar zijn van de woning en geen hoofdelijk schuldenaar zijn voor de hypotheeklening (niet zijnde de kinderen) moeten een ontruimingsverklaring ondertekenen. Deze verklaring kan bij de notaris ondertekend worden.
- De Robuust Hypotheek wordt ook aan klanten met een familieband verstrekt.
- Er wordt geen hypotheeklening verstrekt aan meer dan 2 schuldenaren.

18.2 Getrouwd, geregistreerd, samenwonend

- Als er sprake is van een huwelijk of een geregistreerd partnerschap in algehele gemeenschap van goederen, dan worden beide partners hoofdelijk aansprakelijk.
- Is er sprake van ongehuwd samenwonen, gehuwd zijn of een geregistreerd partnerschap buiten of in beperkte gemeenschap van goederen? Dan kan na overleg met Robuust Hypotheken de hoofdelijke aansprakelijkheid van een van de partners vervallen, als de woning uitsluitend op naam van de klant wordt gekocht. De partner moet een ontruimingsverklaring ondertekenen bij de notaris.
- Voor gehuwden of geregistreerd partners buiten of in beperkte gemeenschap van goederen geldt aanvullend dat de klant toestemming moet krijgen van de partner voor het vestigen van een hypotheek op het onderpand. Het inkomen van de partner kan niet worden meegenomen.



18.3 Identificatie

Iedere klant moet een geldig identiteitsbewijs overleggen waaruit de nationaliteit blijkt.

18.4 Nederlandse nationaliteit

Klanten met de Nederlandse nationaliteit moeten een kopie van een geldig paspoort dan wel een kopie van een geldige Nederlandse of Europese identiteitskaart overleggen. Als adviseur controleer je de originele identiteitsbewijzen en onderteken je de kopie voor 'origineel gezien en akkoord'.

Als er sprake is van advies op afstand moet het volgende proces doorlopen worden:

1. Adviseur ontvangt kopie identiteitsbewijzen.
2. Adviseur controleert de tenaamstelling en adres op alle beschikbare documenten, maar controleert tenminste de tenaamstelling, adres en beschikbare kenmerken op de loonstrook en werkgeversverklaring of pensioenoverzicht. Hier mogen geen afwijkingen in voorkomen, komen er afwijkingen voor dan is identificatie op afstand niet voldoende en moet de klant zich in persoon identificeren.
3. Adviseur controleert kopie identiteitsbewijzen met de klanten tijdens een videogesprek waarbij hij de klant ziet. Tijdens dit gesprek tonen de klanten de originele identiteitsbewijzen.
4. De adviseur verklaart op de kopie identiteitsbewijzen dat de identiteit is vastgesteld en akkoord bevonden op basis van vergelijking van kopie identiteitsbewijs met de klant op afstand. De adviseur ondertekent de kopie identiteitsbewijs met de tekst 'gecontroleerd op afstand en akkoord'.

18.5 Niet-Nederlandse nationaliteit

Ten aanzien van een klant met een niet-Nederlandse nationaliteit gelden de onderstaande voorwaarden:

- Heeft de klant de Zwitserse nationaliteit, de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie, of van een lidstaat waarvoor de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (IJsland, Noorwegen of Liechtenstein) geldt, dan hoeft hij/zij geen verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd te overleggen;
- Heeft de klant een andere nationaliteit dan hierboven genoemd? De hypotheeklening kan worden verstrekt als de klant aantoont blijken een door de Immigratie en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker dat sprake is van:
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd; of
 - een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen; of
 - een document 'Duurzaam verblijf in de Unie'; of
- een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit. Als er twee aanvragers zijn waarvan het inkomen nodig is voor de lening en beide zijn in het bezit van deze verblijfsvergunning dan moeten zij beide een contract voor onbepaalde tijd hebben. Als de klant niet voldoet aan een van deze voorwaarden, dan kan zijn/haar inkomen niet worden meegenomen voor de hypotheeklening.