

Robuust Hypotheeken

Acceptatiegids

Juli 2023



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.

Voor het aanvragen van een Robuust Hypotheek is het verplicht dat het advies gegeven is door:

- een medewerker van een adviseur die een aanstelling heeft bij Robuust; of
- een medewerker van een adviseur die is aangesloten bij een service provider met een aanstelling bij Robuust.

Waar moet je rekening mee houden als je een Robuust hypotheek adviseert met een aflossingsvrij deel erin?

Als er sprake is van een advies en hypotheekaanvraag voor een aflossingsvrije hypotheek dan moet je als adviseur de klant op alle mogelijke gevolgen van aflossingsvrije hypotheeken wijzen. Houd er rekening mee dat:

- voor klanten de lasten van de aflossingsvrije hypotheek betaalbaar moeten blijven;
- dat er in deze vorm geen vermogen wordt opgebouwd en de lening aan het einde van de looptijd terug moet worden betaald.

Het is van belang dat de risico's goed in kaart gebracht worden bij:

- Pensionering
- Einde hypotheekrenteaftrek
- Einde looptijd

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

Het renteaanbod



- De adviseur moet het renteaanbod binnen 3 weken na dagtekening terugsturen ter bevestiging van het akkoord van de klant. Na deze periode vervalt het aanbod.
- De rente in dit aanbod is 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.

Verlengen van het renteaanbod



- De klant kan dit renteaanbod eenmalig verlengen met 3 maanden voor bestaande bouw en 6 maanden voor nieuwbouw.
- Bij het hypotheekaanbod zit een verlengingsvoorstel dat de klant retour moet sturen aan Robuust.
- 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 die de klant gaat betalen.
- 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 die de klant gaat betalen. De kosten hiervoor bedragen 0,20% per maand verlenging van de hypotheeklening. 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 in mindering gebracht op het hypotheekbedrag.



Hypotheekaanbod



- Het hypotheekaanbod vervangt het renteaanbod en is bindend voor Robuust Hypotheken.
- Het hypotheekaanbod is 2 weken geldig en moet binnen die tijd getekend retour zijn bij Robuust Hypotheken.
- Het hypotheekaanbod kan kostenloos geannuleerd worden.
- 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

Let op: Zorg er voor dat op alle stukken die wij tijdens het acceptatieproces ontvangen het BSN leesbaar is. Als het BSN leesbaar is moeten wij het stuk opnieuw opvragen en dat kost onnodig tijd. Pas zodra het hypotheekaanbod uitgebracht is mogen wij het BSN van de klanten verwerken.

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 aangeleverd 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 aangeleverd te worden.
	Overwerk en/of onregelmatigheidstoeslag 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 aanleveren.
	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 aan te leveren.
	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 aangeleverd worden.
ID-bewijs	Geldigheid ID-bewijs loopt voor passeren af, maar is op moment uitbrengen hypotheekaanbod nog geldig.	Het uitbrengen van hypotheekaanbod is het toetsmoment, dus het is niet nodig om een nieuw ID-bewijs 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.
Recent saldo overzicht huidige hypotheeklening	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	Een bouwkundig rapport moet worden opgemaakt wanneer: • Het totaal van de gemiddelde kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud meer is dan 10% van de marktwaarde. • uit het taxatierapport blijkt dat nader bouwkundig onderzoek nodig is. • de bouwkundige toestand van de woning slecht is.	De klant moet een bouwkundig rapport aanleveren dat voldoet aan NHG-normen.
Bewijs eigen middelen	Een bankafschrift met 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.	Op het bankafschrift moeten de hiernaast genoemde zaken goed zichtbaar zijn. Indien een van deze gegevens ontbreken moet er een nieuw bankafschrift aangeleverd worden.



Inhoudsopgave

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	10
1.10	Verhoogde inschrijving	10
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	Desktop Taxatie van Calcasa	11
1.20	Overbrugging	11
1.21	Echtscheiding nog niet ingeschreven.....	11
1.22	Digitale handtekening	12
1.23	Aanleveren stukken.....	12
2	Acceptatiekader.....	13
2.1	Inkomensbepaling loondienst.....	13
2.2	Inkomensbestanddelen	13
2.3	Variabele inkomensbestanddelen.....	13
2.4	Beoordeling van het inkomen uit loondienst.....	14
2.5	Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring	14
2.6	Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring.....	14
2.7	Perspectiefverklaring.....	14

2.8	Toekomstige inkomensstijging of dienstverband	14
2.9	Pensioen	15
2.10	Naderend pensioen	15
2.11	Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	16
2.12	Inkomsten uit eigen vermogen	18
2.13	Alimentatie	18
2.14	PGB/Gastouder	19
2.15	Sociale uitkering	19
2.15.2	WAO en WAZ	19
2.15.3	Wajong	19
3	BKR-toetsing	21
3.1	Lasten uit financiële verplichtingen.....	21
3.2	BKR-coderingen	22
4	Eigen middelen of herkomst hiervan.....	23
5	Schenking.....	24
6	Marktwaarde	25
6.1	Marktwaarde bij bestaande bouw	25
6.2	Nieuwbouw.....	25
6.3	Desktoptaxatie van Calcasa	26
7	Onderpanden	27
8	Vereniging van Eigenaren	28
9	Energiebesparende voorzieningen en Energiebespaarbudget.....	29
9.1	Nul op de Meter-woning.....	29
9.2	Met welke marktwaarden moet ik rekenen?	30
10	Erfpacht- en kortingsconstructies	31
11	Erfpacht.....	32
12	ABC- en ABBA-constructies.....	33
13	Schadeverzekeringen	34
14	Overbruggingshypotheek	35
14.1	Maximale overbruggingshypotheek bij verkocht onderpand	35
14.2	Maximale overbruggingshypotheek bij niet-verkocht onderpand	35
14.3	Minimale overbruggingshypotheek.....	36
14.4	Bestemming gelden overbruggingshypotheek	36
14.5	Rente.....	36

14.6	Inkomenstoets	36
14.7	Looptijd en verlenging van de overbruggingshypotheek.....	36
14.8	Hypothecaire inschrijving overbrugging	36
14.9	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	Woning wordt niet verkocht.....	38
15.4	Relatiebeëindiging	38
15.5	Kadaster	39
16	Bouwdepot	40
16.1	Uitbetaling van het bouwdepot	40
16.2	Rubriekwijziging bouwdepot bestaande bouw.....	41
16.3	Rubriekwijziging bouwdepot nieuwbouw	41
16.4	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	43
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.....	44
18.4	Nederlandse nationaliteit.....	45
18.5	Niet-Nederlandse nationaliteit.....	45
19	Risicoklassewijziging	46



1 Hoofdlijnen Robuust Hypotheken

1.1 Hypotheekbedrag

- Maximaal 100% van de marktwaarde, en 106% in combinatie met energiebesparende voorzieningen.
- Vanaf € 12.000,- tot € 1.000.000,- inclusief een eventuele overbruggingshypothek.

1.2 Rente

- Rentevaste periodes: 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 rentevaste periodes is mogelijk.
- De variabele rente is gebaseerd op de eenmaands Euribor en kan dus elke maand veranderen.

1.3 Aflosvormen

- Annuïtair
- Lineair
- Aflossingsvrij (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.
- Oversluiten van een bestaande hypotheeklening.
- Consumptieve besteding is niet mogelijk bij Robuust.

1.5 Vergoeding bij vervroegd aflossen

- 10% van de oorspronkelijke hoofdsom kan per kalenderjaar zonder vergoeding afgelost worden.
- Er is geen vergoeding verschuldigd als de aflossing plaatsvindt uit eigen middelen.

1.6 Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is bij aanvragen met NHG in geen enkel geval verplicht.

Een overlijdensrisicoverzekering is bij aanvragen zonder NHG verplicht als:

- de aanvrager(s) van wie het inkomen noodzakelijk is/zijn, 70 jaar of ouder is/zijn; én
- de hypotheeklening hoger is dan 80% van de marktwaarde.

De overlijdensrisicoverzekering mag annuïtair dalend, lineair dalend of gelijkblijvend zijn mits de risicodekking gedurende de hele looptijd minimaal gelijk is aan het gedeelte van de hypotheeklening dat boven 80% van de marktwaarde wordt geleend.

1.7 Energiebesparende voorzieningen

Meefinancieren van energiebesparende voorzieningen is mogelijk onder voorwaarden. Deze worden beschreven in hoofdstuk 9 van deze acceptatiegids.

1.8 Rentemiddeling

Rentemiddeling is maximaal vier keer per jaar mogelijk. Er zijn administratiekosten van toepassing.



1.9 Meeneemregeling

Een meeneemregeling is mogelijk maar alleen als er de afgelopen 6 maanden geen achterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest. Bij relatiebeëindiging kan slechts één schuldenaar gebruik maken van de meeneemregeling.

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. Hierbij worden alle aanvragers opnieuw getoetst. Verder gelden de volgende voorwaarden:

- Heeft de klant een NHG-lening en wordt zijn verhoging zonder NHG? Dan mag de tweede lening of onderhandse verhoging niet meer bedragen dan 20% van het oorspronkelijke NHG-hypotheekbedrag. Neem dit mee in de bepaling van een eventuele hogere inschrijving.
- De lening 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 marktwaarde 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
- Maisonnette
- Twee-onder-een-kapwoningen
- Herenhuizen en Villa's
- Bungalows
- (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming

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

1.16 Zelfbouw

Zelfbouw is niet mogelijk.

1.17 Bouwdepot

- Bij bestaande bouw is het bouwdepot maximaal 9 maanden geldig en bij nieuwbouw 24 maanden.
- De geldigheid voor beide kan verlengd worden met maximaal 6 maanden. De klant krijgt bij verlenging geen vergoeding over het bedrag in bouwdepot.

1.18 Taxatierapport

Het taxatierapport moet volgens de normen van NHG een gevalideerd taxatierapport zijn. Daarnaast moet de taxateur 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 marktwwaarden voor als na verbouwing vermelden. Een aanvraag kan op grond van het taxatierapport worden afgewezen.

1.19 Desktop Taxatie van Calcasa

Het gebruik van een Desktop Taxatie van Calcasa is onder voorwaarden mogelijk tot en met 90% van de marktwaaarde. In hoofdstuk 6 kun je meer informatie vinden over deze voorwaarden.

1.20 Overbrugging

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

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.

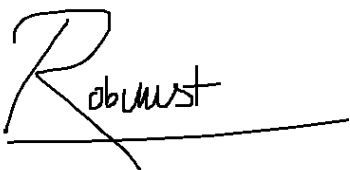
Zonder nieuwe partner: wanneer de echtscheiding nog niet definitief is, dan kan de klant een hypotheeklening voor een andere woning afsluiten als:

- Het verzoekschrift voor echtscheiding is ingediend.
- Het echtscheidingsconvenant definitief is en hieruit blijkt dat de klant na de echtscheiding geen eigenaar, bewoner of schuldenaar meer is van de huidige woning.
- Het hoofdelijk ontslag moet definitief akkoord zijn door de bestaande geldverstrekker. Dit kan aangetoond worden door middel van een bindend hypotheekaanbod.
- De klant de vertrekkende partij is.

Bovenstaande documenten zijn ook van toepassing als de klant een nieuwe woning aankoopt met nieuwe partner en een hypotheeklening aangaat zonder NHG.

1.22 Digitale handtekening

Bij Robuust mogen alle documenten digitaal ondertekend worden. Meerdere opties van digitale ondertekening zijn mogelijk. Hieronder zie je per document welke optie wij toestaan.

	Optie 1 De digitale handtekening van de klant kan vergeleken worden met de handtekening op de kopie van een geldig identiteitsbewijs van de klant. De handtekeningen van andere personen (bijvoorbeeld een verkoper of werkgever) zijn op dezelfde manier gezet als op een identiteitsbewijs (maar hoeven uiteraard niet door ons vergeleken te kunnen worden met de handtekening op de kopie van een geldig identiteitsbewijs). Voorbeeld: 	Optie 2 De digitale handtekening van de klant kan <u>niet</u> vergeleken worden met de handtekening op de kopie van een geldig identiteitsbewijs van de klant. De handtekeningen van andere personen (bijvoorbeeld een verkoper of werkgever) zijn <u>niet</u> op dezelfde manier gezet als op een identiteitsbewijs. Voorbeeld: Name: R. Obuust Date: 01-04-2021 9:06:12 CET ID: 76223067-ab3c-3b1d-8911-f22d8b44 Auth: SMS
Renteaanbod*	V	V
Hypotheekaanbod	V	X
(Ver)koopovereenkomst en/of aanneemovereenkomst	V	V
Werkgeversverklaring	V	V***
Kopie van een geldig identiteitsbewijs**	V	X
Brieven/ formulieren/ aanvullende informatie klant	V	V
Overige documenten	V	V

* Het renteaanbod hoeft niet te worden ondertekend.

** Een adviseur mag geen gebruikmaken van een voorgedrukte handtekening.

*** Naam en telefoonnummer van de ondertekenaar moeten zichtbaar zijn op de werkgeversverklaring

1.23 Aanleveren stukken

Alle stukken moeten digitaal aangeleverd worden via HDN.



2 Acceptatiekader

2.1 Inkomensbepaling loondienst

De Inkomensbepaling Loondienst is niet mogelijk.

2.2 Inkomensbestanddelen

Om het toetsinkomen te bepalen houdt Robuust Hypotheken zoveel mogelijk de voorwaarden van NHG aan. Waar dit kader beperkter is dan de NHG-normen zal dit kader leidend zijn. Robuust verstrekt geen hypotheeklening als sprake is van loonbeslag of looncessie.

Het inkomen uit een dienstverband wordt niet meegenomen als blijkt 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.

Vakantietoeslag

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

Meerdere dienstverbanden

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 2.3 'Variabele inkomensbestanddelen'.

30%-regeling

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

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, vakantiegeld uitgezonderd, worden niet meegenomen als toetsinkomen indien de klant vrij kan kiezen tussen uitbetalen of het opnemen van vrije tijd.

2.3 Variabele inkomensbestanddelen

Het gemiddelde over de laatste 12 maanden van variabele bestanddelen zoals overwerk, provisie en onregelmatigheidstoeslag mogen ieder apart voor maximaal 15% betreft van het bruto vaste jaarsalaris inclusief vakantiegeld in de beoordeling meegenomen worden. Op de werkgeversverklaring moeten alle bedragen van variabele inkomensbestanddelen voorzien zijn van een voetnoot 4 te weten: 'Als er structureel sprake is van onregelmatigheidstoeslag, provisieregeling, overwerk of een onder een andere benaming bij 8, 9 of 10 genoemd inkomensbestanddeel: het bedrag over de laatste 12 maanden.'

Voorbeeld

Het variabele inkomensbestanddeel bereken je als volgt:

- Deel het totaal inkomen uit loonheffing op de salarisstrook door het aantal verstreken maanden van het kalenderjaar.
- Is de salarisstrook van een latere maand dan mei? Verminder het totaal inkomen uit loonheffing dan met het bedrag aan vakantiegeld (let hierbij de op de datum van indienstreding). Deel dit bedrag vervolgens door het aantal verstreken maanden van het kalenderjaar.
- Vermenigvuldig dit bedrag met 12 maanden.
- De uitkomst mag 10% afwijken van het totaal inkomen dat wordt aangegeven op de werkgeversverklaring exclusief vakantiegeld.

Wijkt de uitkomst meer dan 10% af? Dan kan een jaaropgave van het vorige jaar of salarisstroken van de afgelopen 12 maanden worden aangeleverd.

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 waarvan de proeftijd is verstreken. 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 documenten (maximaal 3 maanden oud op de datum van het hypotheekaanbod):

- Een getekende werkgeversverklaring. 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.

2.5 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Als de klant een dienstverband voor bepaalde tijd heeft, dan moet dit blijken uit de werkgeversverklaring. De werkgever moet verklaren dat het tijdelijke dienstverband bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt omgezet in een vast dienstverband voor onbepaalde tijd (intentieverklaring). Het toetsinkomen van de klant wordt dan 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 intentieverklaring tot verlenging van het dienstverband is, rekent Robuust met het gemiddelde jaarinkomen (inclusief eventuele loonvervangende uitkeringen) van de afgelopen 3 jaar. Het jaarinkomen van het laatste jaar wordt als maximum toetsinkomen 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 is niet mogelijk.

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.

Voor het bepalen van de maximale leencapaciteit kan het inkomen uit een toekomstig dienstverband worden meegenomen, als uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat:

- het om een dienstverband gaat voor onbepaalde tijd zonder proeftijd; en
- het dienstverband ingaat binnen zes maanden vanaf de datum van het hypotheekaanbod.

2.9 Pensioen

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

- Een print van mijnpensioenoverzicht.nl.
- Een recente opgave pensioenuitkering met een opgave van de Sociale Verzekeringsbank (SVB) waaruit de AOW-uitkering blijkt.
- Bewijs van bijschrijving op de betaalrekening waaruit pensioenuitkering blijkt.
- Waardeoverzicht lijfrente. De einddatum van de 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 lijfrenteverzekering of -rekening (indien van toepassing).
- Offerte lijfrente (indien van toepassing). Voor uitgangspunten, zie uitleg hieronder.

Inkomen uit lijfrente

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 lijfrenteverzekering of bankspaarrekening op pensioendatum worden aangeleverd. De einddatum van de direct ingaande lijfrenteverzekering 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 01-01-1963 (60 jaar)
- Einddatum uitgestelde lijfrente (= start uitkering lijfrente, de klant is dan 67 jaar) 01-01-2030
- Datum offerte 01-01-2023

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

- Ingangsdatum direct ingaande lijfrente met levenslange uitkering 01-01-2023
- Fictieve geboortedatum klant 01-01-1956 (is fictief 67 jaar op datum offerte)
- Beschikbaar bedrag € 100.000,-

AOW-gat

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 klanten gaan op 65-jarige leeftijd al met pensioen, terwijl de maximale AOW-leeftijd inmiddels al hoger ligt. Bij aanvragen zonder NHG kan er een hypotheek worden verstrekt als de klant bij een AOW-gat kan aantonen dat de lasten van de hypotheeklening gedragen kunnen worden uit eigen middelen. Deze periode is maximaal gelijk aan de periode die ligt tussen pensioendatum en AOW datum. 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. Ook is het mogelijk om gedurende deze periode te toetsten op werkelijke lasten. Dit is alleen mogelijk voor aanvragen met NHG.

2.11 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Als het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf komt, is een maximale verstrekking van 90% (of 100% onder bepaalde voorwaarden) van de marktwaarde mogelijk. Is de aanvraag onder NHG? Dan gelden hiervoor de NHG normen.

Uitzondering maximale verstrekking 100%

Onder bepaalde voorwaarden is een verstrekking tot 100% van de marktwaarde mogelijk*:

- Het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf is tot maximaal 1/3 noodzakelijk voor de verstrekking en het is in combinatie met een inkomen uit loondienst;
- 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

* Let op, dit is ter beoordeling van Robuust Hypotheken.

Acceptabele aanvragen

Er 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.

Onacceptabele aanvragen

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 geaccepteerd.

Startende ondernemer

Is er sprake van een startende ondernemer (nog geen 3 jaar zelfstandig ondernemer)? Lees dan verder onder 2.11.1 of 2.11.2.

Inkomensverklaring Ondernemer

Het toetsinkomen van de zelfstandig ondernemer wordt bij Robuust Hypotheken altijd aangeleverd middels een Inkomensverklaring Ondernemer. De Inkomensverklaring Ondernemer moet worden opgesteld door een NHG goedgekeurde rekenexpert (zie 2.11.1).

Als de Inkomensverklaring Ondernemer vóór 1 juli wordt opgemaakt en de gegevens van het afgelopen kalenderjaar zijn nog niet beschikbaar, dan mag het inkomen worden bepaald op de drie kalenderjaren voorafgaande aan het afgelopen jaar.

Bepalen toetsinkomen

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

2.11.1 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 de inkomensverklaring ondernemer. Met deze inkomensverklaring wordt het toetsinkomen vastgesteld. Het toetsinkomen kan worden vastgesteld door een door NHG goedgekeurde Rekenexpert.

Bepalen toetsinkomen

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.

Geldigheid inkomensverklaring ondernemer

Vanaf de dagtekening van de inkomensverklaring is dit document 6 maanden geldig. Binnen deze termijn moet het hypotheekaanbod uitgebracht worden.

2.11.2 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 12 maanden zelfstandig zijn.

2-3 jaar zelfstandig

Wanneer een startende ondernemer 2-3 jaar zelfstandig is, kan er 90% van het gemiddelde inkomen tot aan maximaal het inkomen uit de prognose, als toetsinkomen gehanteerd worden. De prognose telt mee ter bepaling van het gemiddelde inkomen. Er moet een door een accountant opgestelde prognose over het aankomend of lopend boekjaar aangeleverd worden. De maximale verstrekking is 90% van de marktwaarde.

1-2 jaar zelfstandig

Wanneer een startende ondernemer 1-2 jaar zelfstandig is, kan er 80% van het gemiddelde inkomen tot aan maximaal het inkomen uit de prognose, als toetsinkomen gehanteerd worden. De prognose telt mee ter bepaling van het gemiddelde inkomen. Er moet een door een accountant opgestelde prognose over het aankomend of lopend boekjaar aangeleverd worden. De maximale verstrekking is 80% van de marktwaarde.

2.11.3 Directeur-grootaandeelhouder

Aandelenbelang $\geq$ 30%

Een directeur-grootaandeelhouder (DGA) wordt als zelfstandige behandeld als hij/zij een aandelenbelang van 30% of meer heeft. Het toetsinkomen van de DGA wordt dan altijd bepaald aan de hand van een inkomensverklaring ondernemer. De inkomensverklaring ondernemer moet worden opgesteld door een NHG goedgekeurde rekenexpert. 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.

Aandelenbelang $<$ 30%

Heeft de directeur-grootaandeelhouder een aandelenbelang van minder dan 30%? Dan wordt het inkomen van de DGA behandeld als een inkomen uit dienstverband.

Financiële holding

Is er sprake van een financiële holding? Dan wordt de DGA als zelfstandige behandeld ongeacht zijn/haar aandelenbelang.

2.11.4 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.

Het toetsinkomen van de zelfstandig ondernemer wordt bij Robuust Hypotheken altijd bepaald aan de hand van een Inkomensverklaring Ondernemer. De inkomensverklaring Ondernemer moet worden opgesteld door een NHG goedgekeurde rekenexpert.

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. Als de hypotheekrente die de klant betaalt lager is dan 3% houden we dit lagere percentage als rendement aan. 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).

Echtscheiding langer dan 12 jaar geleden

Als de echtscheiding langer dan 12 jaar geleden is, dan hoeven alleen onderstaande documenten te worden aangeleverd:

- Het bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand.
- De meest recente aangifte inkomstenbelasting om te bepalen of er mogelijk nog sprake is van een alimentatieplicht.

Flitsscheiding

Als er sprake is geweest van een zogenaamde flitsscheiding (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. Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

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). In de bepaling van het toetsinkomen kunnen uitkeringen uit een arbeidsongeschiktheidsverzekering 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. Na de beoordeling kan de uitkering verlaagd worden naar maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen 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 studietoelage; 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 stellen dat er een BKR-toetsing zal worden uitgevoerd. Uit deze toetsing blijken eventuele financiële verplichtingen van de klant. Het resultaat hiervan wordt meegenomen in de uiteindelijke beoordeling van de aanvraag. Als een klant 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 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 (niet zijnde fiscale lening(en)) worden als volgt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast voor de looptijd van de desbetreffende betalingsverplichtingen:

- Aflopend krediet. Er wordt rekening gehouden met de werkelijke last. Er is geen sprake van een drempelbedrag. De werkelijke last is het bedrag dat geregistreerd staat bij het BKR gedeeld door de looptijd in maanden.
- Overige verplichtingen: Er wordt op maandbasis voor 2% van het leningbedrag of kredietlimiet in mindering gebracht op de toegestane financieringslast voor de looptijd van de desbetreffende betalingsverplichtingen. Als blijkt uit de desbetreffende overeenkomst dat de werkelijke betalingsverplichting lager dan 2% op maandbasis is en deze tijdens de looptijd van de verplichting niet kan wijzigen mag rekening worden gehouden met de werkelijke betalingsverplichting. Als blijkt dat de werkelijke betalingsverplichting hoger is dan 2% op maandbasis wordt met deze hogere werkelijke last rekening gehouden.
- Als de financiële verplichting(en) uiterlijk voor de verstrekking van het hypotheekaanbod word(t)(en) afgelost uit eigen middelen en het contract wordt opgeheven, worden de bijbehorende lasten niet meegenomen in de toetsing.
- er sprake is van een studielening. Dan bereken je de maandlast aan de hand van een wegingsfactor en de oorspronkelijke schuld. Bepaal de wegingsfactor aan de hand van de tabel hieronder. Is er een extra aflossing op het leningbedrag gedaan en is op basis hiervan een nieuwe maandannuïteit overeengekomen? En blijkt dit uit de correspondentie van DUO? Dan is het mogelijk om van de oorspronkelijke schuld vermindert met een extra aflossing uit te gaan.

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

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, SH of SK)

Uitzondering

Bij uitzondering kan een aanvraag van een klant die bekend is bij het BKR op basis van een plausible verklaring toch worden geaccepteerd. Deze zaken worden individueel bekeken. Robuust Hypotheken behoudt zich alsnog het recht om 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.

Ook een RN 3-registratie met een praktisch laatste aflosdatum (PLA) in het BKR is toegestaan, wanneer de registratiedatum van de bijzonderheidscode 3 en de praktisch laatste aflosdatum gelijk zijn én wanneer er sprake is van een afboeking tegen finale kwijting door NHG. De afboeking tegen finale kwijting door NHG moet schriftelijk worden aangetoond.

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

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.

Aantonen (herkomst) eigen middelen

Als de hypotheek met NHG wordt aangevraagd moeten eigen middelen altijd aangetoond worden. Wordt de hypotheek zonder NHG aangevraagd moeten de eigen middelen inclusief de herkomst aangetoond worden als het totaal bedrag aan eigen middelen hoger of gelijk is aan € 15.000.

Onder eigen middelen verstaan wij bijvoorbeeld geld dat op een spaar- of betaalrekening staat of geld dat op een beleggersrekening staat. Dit geld moet vrij opneembaar zijn. Cryptomunten zien wij vanwege de volatiliteit niet als eigen middelen.

Op het bewijs van eigen middelen moet de naam van een klant, de datum, het rekeningnummer en het saldo duidelijk zichtbaar zijn. Als er sprake is van een schenking/gift of lening moet op het document duidelijk zichtbaar zijn dat het een schenking of lening betreft. Het document mag op het moment van het hypotheekaanbod maximaal drie maanden oud zijn.

De herkomst van de benodigde eigen middelen kan, afhankelijk van de situatie, op de volgende manieren worden aangetoond:

- Schenking: Als er sprake is van een schenking moet een schenkingsovereenkomst aangeleverd worden, zonder de legitimatiebewijzen van de schenker(s);
- Lening: Als er sprake is van een lening, moet de leningsovereenkomst aangeleverd worden, zonder de legitimatiebewijzen van de leninggever(s). De lasten van deze lening worden als financiële verplichting in mindering gebracht op de maximale financieringslast, tenzij er door middel van een schenkingsovereenkomst wordt aangetoond dat de lasten voor deze lening worden terug geschonken door de leninggever(s). Zie ook hoofdstuk 3.1 'Lasten uit financiële verplichtingen';
- Spaargeld: Het spaargedrag van de klanten moet aannemelijk worden gemaakt. Dit kan bijvoorbeeld door rekeningafschriften van de spaarrekeningen waaruit duidelijk blijkt wat de hoogte van het bedrag is, wanneer dit is overgemaakt en van wie het afkomstig is.

Robuust Hypotheken kan nadere vragen stellen over de herkomst van de eigen middelen.

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, moet er voordat het bindende hypotheekaanbod uitgebracht wordt een schenkingsovereenkomst aangeleverd worden. Hierbij mogen geen identiteitsbewijzen van de schenkers meegestuurd worden.



6 Marktwaaarde

6.1 Marktwaaarde bij bestaande bouw

Bij de financiering van bestaande bouw kan conform NHG de taxatiewaarde (vrij van huur en gebruik) als marktwaaarde worden aangehouden met als maximum de koopsom van de woning. De marktwaaarde kan worden aangetoond door middel van een gevalideerd taxatierapport. Onder voorwaarden is ook een Desktop Taxatie van Calcasa toegestaan (zie hoofdstuk 6.3 voor deze voorwaarden).

6.2 Nieuwbouw

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

Zelfbouw is niet mogelijk.

6.2.1 Projectbouw

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

- Plus het meerwerk en/of energiebesparende voorzieningen;
- Min het minderwerk;
- Plus het renteverlies (maximaal 4% over de koop-/aanneemsom vermeerderd met het meerwerk).

In de koop-/aanneemsom 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.

Is er in de koop-/aannemingsovereenkomst een clause opgenomen waaruit blijkt dat de koop-/aanneemsom tijdens de bouw hoger uit kan vallen door bijvoorbeeld stijgende materiaal- of personeelskosten? Dan hanteren wij het volgende beleid:

- Uit de clause blijkt een duidelijk maximum aan kostenverhoging (bijvoorbeeld 5% of 10%). Deze situatie is acceptabel. De adviseur moet een inkomenstoetsing aanleveren waaruit blijkt dat een eventuele verhoging van de hypotheek i.v.m. de kostenverhoging passend is volgens de regels van deze acceptatiegids. Ook kan er een bewijs van eigen middelen worden aangeleverd waaruit blijkt dat de klant de kostenverhoging zelf kan betalen.
- Uit de clause blijkt geen duidelijk maximum aan kostenverhoging. Deze situatie is niet acceptabel. Er kan geen hypotheek worden verstrekt door Robuust Hypotheken.

Let op het volgende: Als de klant tijdens de bouwperiode de hypotheek wil of moet verhogen in verband met gestegen bouwkosten dan kan dat zolang er sprake is van een actief bouwdepot alleen onder de volgende voorwaarden:

- De verhoging moet via een vervolghypotheek verstrekt worden, ook als er nog ruimte is binnen de bestaande inschrijving.
- Er moet een adres bekend zijn van het onderpand. Verstrekken op basis van bouwkaaf is niet mogelijk.

6.2.2 **Bouw in eigen beheer**

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 marktwaafe is gelijk aan de koopsom voor de grond en de aanneemsom zoals blijkt uit een schriftelijke koopovereenkomst voor de grond en een aanneemovereenkomst:

- Plus met het meerwerk en/of energiebesparende voorzieningen
- Min het minderwerk
- Plus het renteverlies (maximaal 4% over de koop-/aanneemsom vermeerderd met het meerwerk.

In de koop-/aanneemsom 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).

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

6.3 **Desktoptaxatie van Calcasa**

Een Desktop Taxatie van Calcasa is toegestaan. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- De maximale verstrekking bedraagt 90% van de marktwaafe
- Het Confidence Level / betrouwbaarheidsniveau bedraagt minimaal 5
- Alleen te gebruiken bij bestaande bouw
- Het bedrag dat nodig is voor een eventuele verbouwing, wordt in een bouwdepot geplaatst
- Niet te gebruiken bij een woning die op een veiling is gekocht
- Niet te gebruiken bij erfpacht



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.

Verstrekken op basis van een Groninger akte is mogelijk. Bij aanvragen met NHG gelden de NHG normen.

Bij aanvragen buiten NHG is dit mogelijk mits bij het passeren van de hypotheekakte onze klant, de koper, het juridisch en economisch eigendom heeft.

8 Vereniging van Eigenaren

Voor appartementen met een bouwjaar vóór 2000 geldt:

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.
- Uit het taxatierapport blijkt dat het saldo in het algemeen reservefonds en de voor onderhoud bestemde fondsen voldoende is om het meer-jarenonderhoudsplan (MJOP) uit te voeren.

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:

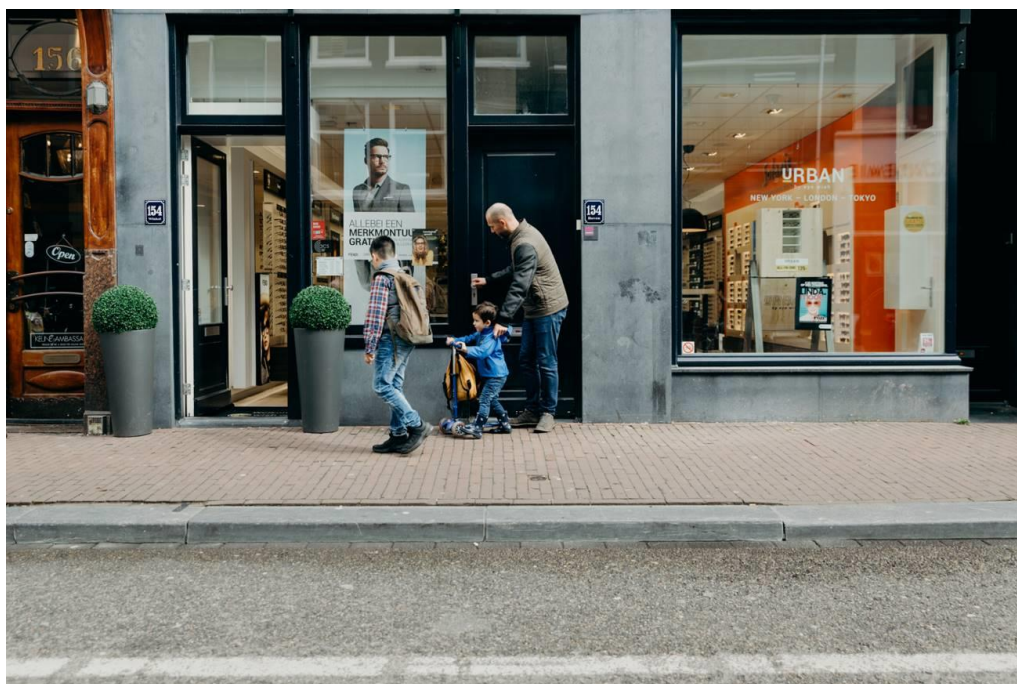
- De vereniging van eigenaren is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- De bouwkundige toestand van de hele woning moet goed of redelijk zijn. Als er sprake is van een andere onderhoudstoestand, dan moet er bouwkundig rapport worden aangeleverd. De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig 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.

Voor appartementen met een bouwjaar vanaf 2000 geldt:

De VvE hoeft alleen ingeschreven en actief te zijn.

Bij nieuwbouw geldt:

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 en Energiebespaarbudget

Energiebesparende voorzieningen (EBV) en Energiebespaarbudget (EBB) 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 alleen in combinatie met hoogrendementbeglazing
- Hoogrendementbeglazing (HR++)
- Installatie voor warmteterugwinning door middel van een douche-warmteterugwinningssysteem
- Energiezuinige ventilatie (inclusief hoog rendement ventilatoren) alleen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen
- Warmtepompen
- Zonnecellen

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

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 afgegeven voor 1 januari 2021;
- of waarvoor er een geldig energielabel van minimaal A+++ is afgegeven na 1 januari 2021. Er kan in deze gevallen maar slechts tot maximaal 100% marktwaarde worden gefinancierd.

9.1 Nul op de Meter-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 een Nul op de Meter-woning moet het (gezamenlijke) toetsinkomen minimaal € 33.000,- zijn om de volgende bedragen buiten beschouwing te laten voor de berekening van de financieringslast:

- 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.

9.2 Met welke marktwaarde 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. In dit geval hoeven er geen energiebesparende voorzieningen gespecificeerd te worden in het taxatierapport.

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)	€ 206.000
Maximaal toegestane hypotheeklening op basis van de waarde van de woning:	€ 214.000

Toelichting:

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

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

$$(\text{€ } 12.000 / (\text{€ } 8.000 + \text{€ } 12.000)) \times (\text{€ } 210.000 - \text{€ } 200.000) = \text{€ } 6.000$$
- 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 Erfpacht- en kortingsconstructies

Erfpacht- en kortingsconstructies die zijn geaccordeerd door NHG, zijn alleen mogelijk bij een hypotheeklening met NHG. De volledige lijst vind je op [de website van NHG](#).

11 Erfpacht

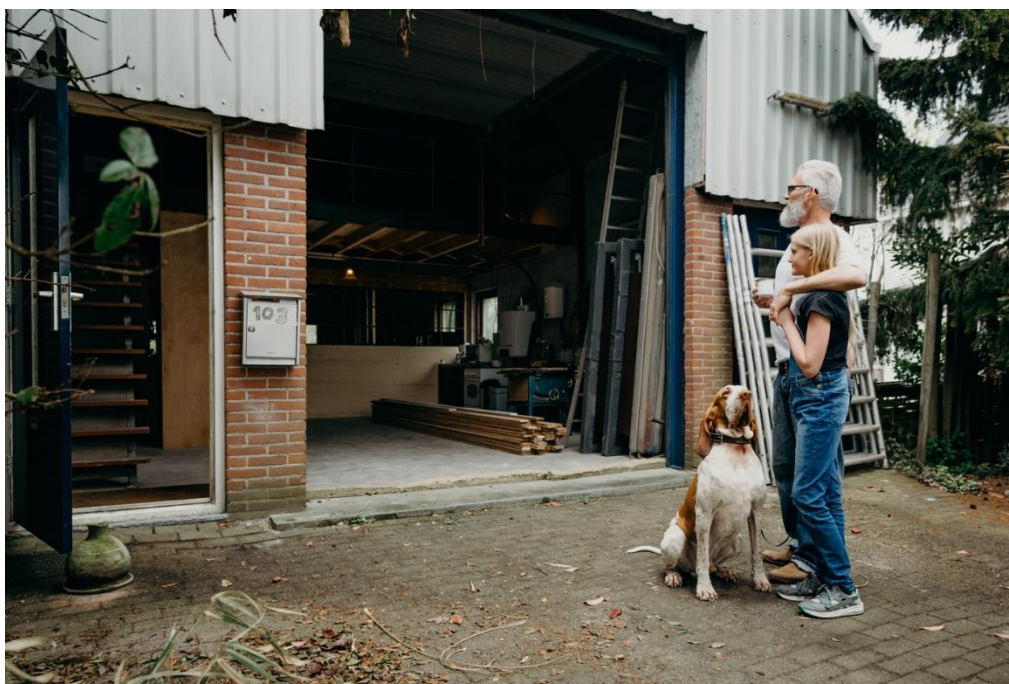
De looptijd van de hypotheeklening mag nooit langer zijn dan de duur van de erfpacht. Blijkt uit de koopakte, de (concept)transportakte of het taxatierapport niet dat de duur van het recht van erfpacht langer is dan de looptijd van de lening, dan moet de vestigingsakte van het recht van erfpacht worden overgelegd. Als de gemeente bereid is te verklaren onder welke voorwaarden de erfpacht aan het einde van de looptijd zal worden verlengd, dan kan de hypotheek op basis van individuele beoordeling goedgekeurd worden. 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.

Is er sprake van erfpacht voor bepaalde tijd? Dan gelden de volgende regels:

- 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.

Particuliere erfpacht is niet mogelijk bij Robuust Hypotheken.

Wanneer er sprake is van erfpacht, dan kan er geen gebruik worden gemaakt van een Desktop Taxatie van Calcasa.





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 constructie is 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 Maximale overbruggingshypotheek bij verkocht onderpand

Een overbruggingshypotheek bij een verkocht onderpand mag worden verstrekt als het onderpand op datum van het afgeven van finaal akkoord definitief 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.

Berekening

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

Eventuele waarde van een verpande spaarverzekering of -rekening kun je optellen bij de maximaal te verstrekken overbruggingshypotheek. De geldverstrekker moet van de huidige lening verklaren dat de waarde van de verpande spaarverzekering of - rekening (uiterlijk) op de datum van de aflossing van de huidige lening in mindering wordt gebracht op deze lening.

14.2 Maximale overbruggingshypotheek bij niet-verkocht onderpand

Een overbruggingshypotheek bij een niet-verkocht onderpand kan worden verstrekt als Robuust Hypotheken op datum van het afgeven van het hypotheekaanbod in het bezit is van de opdracht tot verkoop.

Aantonen verwachte verkoopprijs

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

- Verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopprijs, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs.
- Taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd).
- Desktop Taxatie van Calcasa (zie hoofdstuk 6.3 voor de voorwaarden).

Aantonen huidige hypotheek

Voor het aantonen van de 'huidige hypotheek' moet een jaaroverzicht van de geldverstrekker worden aangeleverd van maximaal 1 jaar oud. Hieruit moeten de huidige lasten blijken. Als er aan de huidige hypotheek een (bank)spaarrekening gekoppeld is kan het bedrag van de huidige lening met het aanwezige saldo in de (bank)spaarrekening verlaagd worden. Dit kan alleen als de geldverstrekker bevestigt dat het saldo bij aflossen verrekend wordt.

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.

Berekening

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

Eventuele waarde van een verpande spaarverzekering of -rekening kun je optellen bij de maximaal te verstrekken overbruggingshypotheek. De geldverstrekker moet van de huidige lening verklaren dat de waarde van de verpande spaarverzekering of - rekening (uiterlijk) op de datum van de aflossing van de huidige lening in mindering wordt gebracht op deze lening.



14.3 Minimale overbruggingshypotheek

Er is geen minimaal bedrag aan overbrugging.

14.4 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).

14.5 Rente

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

14.6 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.

Wanneer een taxatierapport wordt aangeleverd voor een woning die nog niet verkocht is, dan wordt de looptijd gelijkgesteld aan de gemiddelde verkooptermijn op de waardepeildatum van het soortgelijke woningtype en in de (directe) omgeving van de te verkopen woning conform het taxatierapport (de courantheid mag maximaal 12 maanden zijn).

In het geval van een verklaring van de verkopende makelaar gaan we uit van de door de verkopende makelaar genoemde verwachte verkooptermijn.

In het geval van een Desktop Taxatie van Calcasa hanteren we een verkooptermijn van 12 maanden.

14.7 Looptijd en verlenging van de overbruggingshypotheek

- Looptijd van de overbruggingshypotheek is 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.

14.8 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,-
Totale zekerheidsstelling:	€ 125.000,-

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



14.9 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 klant(en). Als blijkt dat een ex-partner 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. Is er sprake van een restschuld? Dan is een bewijs nodig van de lopende hypotheeklening en de lasten die hieruit voortkomen.

Wordt de huidige woning verkocht en is er sprake van een (te verwachten) onderwaarde?

Dan moet de klant aantonen dat dit verkoopverlies kan worden opgevangen met eigen middelen.

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 restschuld 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. Is er sprake van een restschuld? Dan is een bewijs nodig van de lopende hypotheek en de lasten die hieruit voortkomen.

15.3 Woning wordt niet verkocht

Wordt de huidige woning niet verkocht en is er sprake van een hypotheek op dit onderpand?

Dan moet de werkelijke brutolast in mindering worden gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. Als de huidige woning (eigen woning of beleggingspand) wordt verhuurd, worden de vaste huurinkomsten op de werkelijke brutolast in mindering 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.

15.4 Relatiebeëindiging

Er kan sprake zijn van een huidige woning, waarbij er een ex-partner mede-eigenaar is en de klant of één van de klanten nog hoofdelijk aansprakelijk is voor de bestaande hypotheeklening. In die situatie moet er vóór het uitbrengen van het hypotheekaanbod door de geldverstrekker van de huidige woning schriftelijk akkoord zijn gegeven voor ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid voor de bestaande hypotheeklening van de klant.

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 restschuld van de lopende hypotheeklening en de lasten die hieruit voortkomen.



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. De maximale looptijd van een bouwdepot bij nieuwbouw is 24 maanden. Bij verbouw is de maximale looptijd 9 maanden. De geldigheid voor beide kan verlengd worden met maximaal 6 maanden. De klant krijgt bij verlenging geen vergoeding meer over het bedrag in bouwdepot.

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
- Bankrekeningnummer
- 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 bestaande bouw

In het taxatierapport wordt vastgelegd welke verbouwing(en) 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 soms een aanvullende verklaring van dezelfde taxateur worden aangeleverd. De marktwaarde na verbouwing mag niet minder zijn dan de oorspronkelijk getaxeerde marktwaarde ná verbouwing.

Deze aanvullende verklaring is nodig als de klant de rubrieken ‘*volume vergrotend*’ of ‘*kosten van direct noodzakelijk herstel (van achterstallig onderhoud)*’ wil wijzigen.

Tenzij:

- de klant kan aantonen dat de voorgenomen verbouwing is uitgevoerd en
- al 50% of meer van het bedrag in bouwdepot binnen die rubriek gedeclareerd is.

Wanneer er sprake is van een rubriek EBB of EBV dan kan de hoogte van deze rubriek niet worden verlaagd!

Welke rubrieken van toepassing zijn en hoeveel er al per rubriek gedeclareerd is kan de klant terugvinden in [Mijn Robuust](#).

16.3 Rubriekwijziging bouwdepot nieuwbouw

Een nieuwbouwwoning moet opgeleverd worden met een keuken en een badkamer. Als de klant deze rubrieken wil laten vervallen kan dit alleen als hij aantoont dat de keuken en/of badkamer uit eigen middelen is betaald. Alle overige rubrieken, op ‘EBB’ of ‘EBV’ na, mogen gewijzigd worden.

Wanneer sprake is van een rubriek ‘Meegefinancierde rente’, mag de klant het geld uit deze rubriek ook gebruiken voor een verbouwing.

16.4 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 inkomensstoets 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.

Senioren

Voor aanvragen met NHG is toetsing volgens norm 8.1 en 8.2 van NHG (werkelijke lastentoets voor senioren) mogelijk.

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'.

Het financieringslastpercentage wordt met maximaal 3 procentpunten verhoogd als er sprake is van een alleenstaande klant van wie het toetsinkomen hoger is dan € 26.000,- 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 leningdelen 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 restschuld.
- Aflossingsvrij: looptijd 30 jaar en actuele restschuld.

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) rentevaste periode 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 rentevaste periode korter dan 10 jaar en de hypotheeklening aan het einde van de overeengekomen rentevaste periode wordt afgelost.
- Bij een rentevaste periode van 10 jaar of langer wordt de bij die rentevaste periode behorende rente gehanteerd.

17.8 Consumptieve (deel)financiering

Als de klant een lening wil aangaan voor consumptieve doeleinden dan is dit niet mogelijk. Kosten die gemaakt worden bij een aankoop of oversluiting die consumptief getoetst worden mogen wel meegefinancierd worden. 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.

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 hoofdinkomen ontvangt en in Nederland belastingplichtig is; 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; of
- conform de financieringslasttabel voor consumptieve deelleningen als het vrijgestelde inkomen het hoofdinkomen is, of als de partner ook is vrijgesteld van Nederlandse belastingheffing.

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 al 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 of beperkte gemeenschap van goederen, dan worden bij een aankoop beide partners hoofdelijk aansprakelijk.
- Is er sprake van ongehuwd samenwonen, gehuwd zijn of een geregistreerd partnerschap buiten 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 van de klant(en).
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 klant(en) tijdens een videogesprek waarbij hij de klant ziet. Tijdens dit gesprek tonen de klanten de originele identiteitsbewijzen, waarvan jij de kleurenkopie zoals bedoeld onder punt 1 hebt ontvangen.
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' en voorzien van zijn eigen naam.

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 blijkens 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 de klant niet voldoet aan een van deze voorwaarden, dan kan zijn/haar inkomen niet worden meegenomen voor de hypotheek.



19 Risicoklassewijziging

De risicoklasse van een hypotheek daalt automatisch mee bij een annuïtaire aflossing, lineaire aflossing of extra aflossing. Een extra aflossing kan op elk moment worden gedaan en hoeft niet aangekondigd te worden.

De risicoklasse wordt bepaald aan de hand van de verhouding tussen het restant van de hypotheekschuld en de waarde van de woning.

Ontvangen wij een gevalideerd taxatierapport waaruit blijkt dat tijdens de looptijd van de lening de waarde van de woning gestegen is, dan passen wij de risicoklasse aan.

Het is ook mogelijk om een WOZ-beschikking of een Desktop Taxatie van Calcasa aan te leveren wanneer de verstrekking onder de 90% van de marktwaarde is.

De WOZ-waarde is de marktwaarde.

Een Desktop Taxatie van Calcasa is niet mogelijk wanneer er sprake is van erfpacht. De betrouwbaarheid van de Desktop Taxatie moet minimaal 5 zijn. Een taxateur mag de waardering van de woning niet aanpassen.

Let op: Het taxatierapport, de Desktop Taxatie van Calcasa of de WOZ-beschikking kan pas vlak voor de einddatum van een rentevaste periode worden opgestuurd aan ons. De aanpassing gaat pas in op de begindatum van een nieuwe rentevaste periode.

Indien de risicoklasse is aangepast, zal ook indien van toepassing de rente van de hypotheek worden gewijzigd. Een eventuele op- of afslag op de hypotheekrente zal gebaseerd worden op de rentelijst waarop de huidige rente van de hypotheek gebaseerd is.

De risicoklasse kan ook wijzigen na een verhoging van de hypotheek en nadat gebruik is gemaakt van de meeneemregeling.