

Wijzigingen acceptatie- en beheergids

Januari 2023



Wijzigingen acceptatiegids 2023

Per 1 januari wordt de acceptatiegids aangepast naar aanleiding van de gewijzigde regels vanuit de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (TRHK) en NHG. Hieronder staat een opsomming van de belangrijkste wijzigingen.

Wijzigingen a.d.h.v. NHG & TRHK

- **Bouwkundig rapport**
De voorwaarden waaronder er een bouwkundig rapport moet worden aangeleverd zijn voor een groot deel gelijk getrokken aan die van NHG:

Er moet een bouwkundig rapport 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.
- **Erfpacht- en kortingsconstructies**
Erfpacht- en kortingsconstructies die mogelijk zijn bij NHG, zijn ook mogelijk bij Robuust Hypotheken. Dit geldt alleen voor aanvragen met NHG. De volledige lijst vind je op [de website van NHG](#).
- **Bouwdepotrubrieken**
Ons beleid ten aanzien van het wijzigen van bouwdepotrubrieken na het passeren van de hypotheekakte is aanzienlijk versoepeld. Wil een klant zijn of haar bouwdepotrubrieken wijzigen, dan is er slechts nog in een beperkt aantal gevallen een verklaring van een taxateur nodig. Het nieuwe beleid kun je teruglezen in de hoofdstuk 16 van de acceptatiegids en hoofdstuk 13 van de beheergids.

Overige wijzigingen

- **Perspectiefverklaring**
Een Perspectiefverklaring is niet meer mogelijk.

Deze keuze hebben wij gemaakt gezien de hoogte van de **kosten** voor Robuust Hypotheken en het minimale gebruik van de Perspectiefverklaring bij Robuust Hypotheken. Deze kosten hoeven wij nu niet meer door te berekenen in onze rentes.
- **Stijgende kosten bij nieuwbouw**
Is er sprake van nieuwbouw? En 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.



Wijzigingen beheergids 2023

Per 1 januari wordt de beheergids aangepast naar aanleiding van de gewijzigde regels vanuit de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (TRHK) en NHG. Hieronder staat een opsomming van de belangrijkste wijzigingen.

Wijzigingen a.d.h.v. NHG & TRHK

- **Waardebepaling woning ten behoeve van aflossingsvrij in beheer**

Is er sprake van een lening met NHG? En is er sprake van hoofdelijk ontslag?

Wanneer er sprake is van een **bestaande eigenwoningschuld**, dan is het onder voorwaarden toegestaan tijdens de looptijd de hypotheek geheel of gedeeltelijk aflossingsvrij te maken. Bij een omzetting mag het aflossingsvrije deel van de totale lening maximaal 50% van de oorspronkelijke marktwaarde van de woning bedragen.

Naast de oorspronkelijke waarde van de woning mag per 1 januari mag ook de marktwaarde gehanteerd worden die geldt op het moment van hoofdelijk ontslag.

- **Hoofdelijk ontslag en vertrek partner**

Op dit moment eisen wij dat een vertrekkende partner de woning duurzaam moet hebben verlaten voordat hoofdelijk ontslag kan plaatsvinden. In de huidige woningmarkt is het vinden van een andere passende woning echter moeilijk.

Vanaf 1 januari is het niet meer noodzakelijk dat een vertrekkende partner de woning vóór hoofdelijk ontslag moet hebben verlaten, op voorwaarde dat er een ontruimingsverklaring wordt getekend door de vertrekkende partner.

- **Gedeeltelijk royement**

Het komt voor dat een klant een deel van zijn onderpand wil verkopen. Denk hierbij aan een garage of een stuk grond. Wij kunnen dan toestemming geven voor gedeeltelijk royement.

De voorwaarden waaronder gedeeltelijk royement mogelijk is, hebben wij gelijk getrokken aan die van NHG. De voorwaarden hebben wij hierdoor versoepeld. Je kunt de voorwaarden teruglezen in hoofdstuk 12 van de beheergids.

- **Ruilverkaveling**

Ruilverkaveling is een proces waarbij eigenaren van een stuk land, grond (kavel) met elkaar ruilen. Ruilverkaveling kan alleen na toestemming van Robuust Hypotheken.

De voorwaarden waaronder ruilverkaveling mogelijk is, hebben wij gelijk getrokken aan die van NHG. De voorwaarden hebben wij hierdoor versoepeld. Je kunt de voorwaarden teruglezen in hoofdstuk 25 van de beheergids.

- **Bouwdepotrubrieken**

Ons beleid ten aanzien van het wijzigen van bouwdepotrubrieken na het passeren van de hypotheekakte is aanzienlijk versoepeld. Wil een klant zijn of haar bouwdepotrubrieken wijzigen, dan is er slechts nog in een beperkt aantal gevallen een verklaring van een taxateur nodig. Het nieuwe beleid kun je teruglezen in de hoofdstuk 16 van de acceptatiegids en hoofdstuk 13 van de beheergids.