

Regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek

Versie 3.9 - Productmanagement Hypotheken, 1 januari 2022

INHOUD

1	Wie zijn we en wat doen we?	3
1.1	Goed wonen	3
1.2	Hypotheken met NHG	4
2	Onze aanvrager	5
2.1	Binding met Nederland	5
2.2	Betaalgedrag	5
2.3	Inkomen	6
2.3.1	Vast inkomen	6
2.3.2	Vast inkomen voor bepaalde tijd	6
2.3.3	Arts in opleiding en promovendus	6
2.3.4	Bijna met pensioen	6
2.3.5	Senioren met een AOW gat	6
2.3.6	Uitzendkracht of flexwerker	7
2.3.7	Ander inkomen uit arbeid	7
2.3.8	Inkomensbepaling loondienst	7
2.3.9	Zzp, eenmanszaak, vof of maatschap	7
2.3.10	Nv of bv	7
2.3.11	Startende ondernemer	7
2.3.12	Inkomen uit verhuur	8
2.3.13	Belastingplichtig in het buitenland	8
2.3.14	Aanvragers in de grensstreek	8
2.3.15	Geen onderdeel van het toetsinkomen	8
3	Het huis	9
3.1	Soorten huizen	9
3.1.1	Appartementen	9
3.1.2	Huizen met een gedeeltelijke woonbestemming	9
3.1.3	Recreatiewoningen	9
3.1.4	Nieuwbouwhuizen in eigen beheer	10
3.1.5	Kangoeroewoningen / mantelzorgwoningen	10
3.1.6	Coöperatief eigendom	10
3.1.7	Bouwgrond	10
3.1.8	Welke huizen financieren we niet?	10
3.2	Bepaling van de marktwaaarde	11
3.2.1	Verbouwing	11
3.2.2	Koopsom lager dan marktwaaarde	11
3.2.3	Aankoop op veiling	11
3.2.4	Wanneer is taxatie niet verplicht?	11
3.2.5	Bepalen van de marktwaaarde bij nieuwbouw	11
3.3	Erfpacht en koopsom van de grond	11
3.4	Constructies 'kopen onder voorwaarden'	12

4	Goed wonen	13
4.1	Betaalbaarheid	13
4.1.1	Financiële verplichtingen	13
4.1.2	Tijdelijke situatie 2 huizen	13
4.1.3	Oude huis verkocht	13
4.1.4	Oude huis nog niet verkocht	14
4.1.5	Eigen middelen	14
4.1.6	Oversluiten	14
4.1.7	Herfinanciering consumptieve schulden	15
4.1.8	Maximale LTI	15
4.1.9	Consumptief bestedingsdoel	15
4.1.10	Senioren die een ander huis kopen	15
4.1.11	Toetslast van verplichtingen	16
4.2	De hypotheek aflossen	17
4.2.1	Kapitaalverzekering	17
4.2.2	Restschuldfinanciering	17
4.2.3	Overbruggingshypotheek	17
4.2.4	Maximale LTV	18
4.2.5	Salderen van polis- of beleggingswaarden	18
5	En verder	19
5.1	Lenen, lasten en advies	19
5.1.1	Minimaal hypotheekbedrag vervolglening	19
5.1.2	Looptijd	19
5.1.3	Hypotheekbeoordeling en creditscore (ASK)	19
5.1.4	Hypotheeknormen en advies	19
5.1.5	Woonquote en samenstelling van het huishouden	19
5.1.6	Opschortende voorwaarden NHG	20
5.2	Fraudepreventie en integriteit	20
5.2.1	Identificatie	20
5.2.2	Burgerservicenummer	20
5.2.3	Toetsing externe databases	20
5.2.4	Integriteit	20
5.3	Bouwdepot	21
5.3.1	Rentevergoeding over het saldo	21
5.3.2	Geldige betaalbewijzen	21
5.3.3	Vooruitbetalingen	21
5.3.4	Looptijd van het bouwdepot	22
5.3.5	Restant bouwdepot	22
5.4	Bankgarantie	22
5.5	Enkele fiscale aspecten	22
5.5.1	Fiscaal regime voor of na 2013	22
5.5.2	Voorwaarden fiscale voortzetting bestaande verzekering of rekening?	22
5.6	De hypotheek meenemen naar het nieuwe huis	23
5.7	Staan er fouten in deze normen?	23

1 WIE ZIJN WE EN WAT DOEN WE?

We zijn een zelfstandige, puur Nederlandse bankholding met 4 onderscheidende banken die dicht bij de klant staan. Alle menselijk, maatschappelijk en duurzaam. Onze missie is beschreven in ons manifest: bankieren met de menselijke maat.

Ons manifest

Een maatschappij waarin mensen vol vertrouwen en optimisme kunnen leven. Waarin we samen de dingen doen die goed zijn voor een volgende generatie. Dat is waar wij aan willen bouwen. En daarom bestaan we om iedereen, mens voor mens, te helpen op hun eigen manier financieel weerbaar te zijn. Dit betekent dat we, vanuit onze sociale oorsprong, de verantwoordelijkheid nemen om het vak van bankieren vorm te geven vanuit wat mensen echt nodig hebben. Het betekent dat onze financiële dienstverlening gaat over nut in plaats van rendement. Over waarde in plaats van geld. Het betekent vooral dat we oprecht de belangen van onze klanten voorop zetten, zodat fundamentele dingen in het leven zoals wonen, educatie en een buffer voor onverwachte uitgaven nu en in de toekomst geborgd zijn.

Wij begrijpen ook dat het Nederland van vandaag een grote verscheidenheid kent en ieder mens op z'n eigen manier 'financieel weerbaar' wil zijn. Daarom is de Volksbank een diverse familie van merken: ASN Bank, BLG Wonen, RegioBank en SNS. Samen, maar ieder op zijn eigen manier, kiezen we ervoor om duurzaamheid als uitgangspunt te nemen voor de toekomst. Om mensen inzicht, overzicht en vooruitzicht in geldzaken te bieden. Om 'goed wonen' toegankelijk te maken en om oprecht persoonlijk contact weer de basis te laten zijn voor bankieren. Wij laten ons continu inspireren om samen met onze klanten eenvoudige dienstverlening te ontwikkelen die de menselijke maat terugbrengt in geldzaken.

1.1 Goed wonen

'Goed wonen' maken we graag mogelijk met onze hypotheek. In deze 'regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek' staat wie we met een hypotheek kunnen helpen, hoe het huis er uit ziet en hoe de hypotheek wordt terugbetaald.

Voor wie gelden onze regels?

Onze regels gelden voor klanten die in een huis gaan wonen. De klant gebruikt het huis niet als belegging of zakelijk en verhuurt het huis ook niet tenzij hij daarvoor schriftelijke toestemming van de Volksbank heeft.

We houden ons aan de wet

We helpen binnen de ruimte van de wet en regels. We gaan ervan uit dat jij als professional weet welke wetten en regels belangrijk zijn bij het kopen en het hebben van een huis. Daarom schrijven we zo min mogelijk op wat al in een wet of regel staat. Soms zijn we wat strenger dan de wet of de regels. Dat vinden we dan verstandig. Voor de aanvrager, voor andere klanten en voor onszelf.

Afwijken van onze regels

Past je aanvraag niet binnen onze regels maar denk je dat we toch een hypotheek kunnen verstrekken? Dan kun je dat met ons bespreken en ons een maatwerkverzoek sturen. In onze regels lees je ook wanneer we niet kunnen helpen met een hypotheek. Dan is het ook duidelijk wanneer je geen maatwerkverzoek kunt sturen.

Stukkenlijst bij deze regels

Bij deze regels hoort onze stukkenlijst. In deze lijst beschrijven we waar de meest voorkomende stukken bij een hypotheekaanvraag aan moeten voldoen. De regels en de stukkenlijst helpen je bij het beoordelen van een hypotheekaanvraag van een klant die een huis wil kopen of een andere hypotheek wil afsluiten. Wil een klant iets veranderen aan zijn huidige hypotheek? Dan gelden onze regels voor het wijzigen van een hypotheek.

1.2 Hypotheken met NHG

Voor aanvragen met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gelden de actuele regels van NHG. Tenzij we in onze regels extra voorwaarden stellen. Als dat zo is, dan staat het in het artikel van deze regels.

Een paar voorbeelden

Anke wil graag een hypotheek met NHG. Haar doorlopend krediet wordt getoetst met een maandlast van 1% van de limiet, waardoor hij de hypotheek net kan betalen. Dat mag volgens het NHG-beleid. Maar de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) gebruikt als minimale toetslast 2% van de limiet. De strengere GHF gaat dus voor de NHG-norm. Anke kan daarom geen hypotheek krijgen.

Hans heeft de afgelopen 5 jaar vaker een A-codering gehad. Omdat hij zijn kredieten heeft afgelost, is NHG wel mogelijk. Maar toch krijgt Hans geen hypotheek bij ons. Uit onze ervaring weten we dat de kans groot is dat iemand weer betalingsproblemen krijgt. En de hoge kosten die horen bij een (regelmatige) betalingsachterstand vergoedt NHG niet.

Karin wil een huis kopen met erfpacht en daarom een hypotheek afsluiten. NHG gaat akkoord met erfpacht als er vooraf een vaste of minimale koopsom is afgesproken voor als Karin de grond ooit wil kopen. Wij vinden dat niet goed. Zo'n terugkoopsom kan een negatieve invloed hebben op de waarde van het erfpacht, omdat het afhankelijk is van de ontwikkeling van de huizenprijzen. En dat is niet in het klantbelang en niet in ons belang.

2 ONZE AANVRAGER

Dit hoofdstuk gaat over onze aanvrager. Je leest hier ook hoe we het inkomen van de aanvrager bepalen voor de berekening van het hypotheekbedrag.

Wie kan een hypotheek aanvragen bij ons?

Onze aanvrager is handelingsbekwaam, woont in Nederland en mag hier voor de duur van de hypotheek wonen en onbeperkt werken. Dat wil hij ook. De aanvrager wordt schuldenaar van de hypotheek. Het kan zijn dat hij samenwoont met een partner of dat gaat doen. De partner moet dan voor een gelijk deel eigenaar worden van het huis. De klant en zijn partner kunnen hiervan afwijken als dit is vastgelegd in de huwelijksvoorwaarden of in de partnerschapsvoorwaarden, die voor het passeren van de hypotheekakte van kracht zijn. De aanvrager en de partner gaan allebei in het huis wonen en hebben de intentie er te blijven wonen zolang de hypotheek loopt. De aanvrager mag 1 mede-aanvrager hebben. Voor de aanvrager en de mede-aanvrager gelden dezelfde regels.

Wie helpen we met een hypotheek?

- Iemand die binnen de Eurozone woont.
- Iemand die samen koopt met zijn broer, zus, vader, moeder, zoon of dochter.
- Iemand die een permanente verblijfsvergunning heeft
- Iemand op grond van een tijdelijke verblijfsvergunning, mits het verblijfsdoel permanent is (tenzij het inkomen van de aanvrager niet nodig is voor de aanvraag).
- Iemand die een hypotheek aanvraagt met maximaal 2 personen (dit geldt niet voor ouders die mee tekenen).

Regels ook voor NHG

De regels die gelden voor onze aanvrager, gelden voor klanten die een hypotheek met NHG en zonder NHG aanvragen.

2.1 Binding met Nederland

We verstrekken een hypotheek als de aanvrager 3 jaar in Nederland woont (ingezetene is) of heeft gewoond (ingezetene is geweest). We gaan ervan uit dat hij al 3 jaar werkt in Nederland. Woont of werkt hij nog geen 3 jaar in Nederland? Dan moet de aanvrager voldoende binding met Nederland aantonen. Kan hij dit niet, dan is de maximale financiering 80% van het huis. Een eventuele verbouwing betaalt de klant zelf.

Geen binding met Nederland

Een aanvrager die korter dan 1 jaar in Nederland woont en werkt, heeft geen binding met Nederland. Deze aanvrager helpen we niet met een hypotheek. Tenzij het inkomen van deze aanvrager niet nodig is voor de hypotheek. NHG-aanvragen korter dan 1 jaar zijn wel mogelijk.

Let op! De grensarbeider is een uitzondering. Je leest de regels over de grensarbeider in 2.3.14.

2.2 Betaalgedrag

Bij het verstrekken van een hypotheek houden we rekening met het betaalgedrag van de klant. Hierbij kijken we naar BKR-registraties. Als er sprake is van BKR registraties is dat van invloed op de kredietwaardigheidsbeoordeling. Hieronder zie je hoe we met de BKR-registraties omgaan:

Onderstaande aanvragers komen in aanmerking voor een hypotheek:

- We staan, bij uitzondering, maximaal 1 herstelde of afgeloste A of A1 codering per aanvraag toe mits onderbouwd.
- Als de klant een HY- of RN-codering heeft in combinatie met finale kwijting NHG.

Onderstaande aanvragers komen niet in aanmerking voor een hypotheek:

- Iemand met een lopende achterstandscodering.
- Iemand met een A2, A3, A4 of A5 achterstandscodering.
- Iemand die in de wettelijke schuldsanering zit of een saneringskrediet heeft.

Mogelijkheden bestaande klant

Heeft een klant betalingsproblemen gehad bij onze bank? Dan is een nieuwe hypotheek mogelijk, als Bijzonder Beheer geen bezwaar heeft.

Regels ook voor NHG

De regels die gelden voor het betaalgedrag van de aanvrager, gelden voor klanten die een hypotheek met NHG en zonder NHG aanvragen.

2.3 Inkomen

Om de hypotheek te betalen, heeft de aanvrager bestendig en vrij te besteden inkomen nodig. De aanvrager verdient zijn inkomen in euro's en krijgt het in Nederland. Dit geldt voor klanten die een hypotheek met NHG en zonder NHG aanvragen.

2.3.1 Vast inkomen

De aanvrager krijgt inkomen uit een dienstverband of onvoorwaardelijk een uitkering tot aan zijn pensioen, een pensioeninkomen en/of AOW. We nemen de inkomenscomponenten mee, die de aanvrager vrij kan besteden en waarvan de minimale hoogte en betaalrequentie vaststaan. Dit bedoelen we met vast inkomen:

- Inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd, waarvan de proeftijd is verstreken. Daar hoort dit ook bij:
 - vakantiegeld;
 - een 13e maand;
 - andere vaste looncomponenten die de aanvrager vrij kan besteden.
- Inkomen uit een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring tot vast dienstverband. De verklaring moet zijn afgegeven nadat de proeftijd is verstreken en voldoen aan de richtlijnen van de NHG.
- Overwerk en (branche-gerelateerde) onregelmatigheidstoeslag van de afgelopen 12 maanden.
- Alle vaste inkomensbestanddelen die in de cao zijn vastgelegd. Deze bestanddelen hebben geen bestemming meegekregen en de aanvrager kan er vrij over beschikken.
- Structurele en onvoorwaardelijke inkomensverhoging die ingaat binnen 6 maanden.
- Pensioeninkomen dat ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum bindend aanbod van de lening
- Inkomen uit pensioen en/of AOW of een gegarandeerde lijfrente (voor zolang die loopt).
- Inkomen uit de WAO.
- Inkomen uit WAZ
- Inkomen uit de WIA op basis van Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten (IVA).
- Inkomen uit de Wajong.

2.3.2 Vast inkomen voor bepaalde tijd

Heeft het inkomen van de aanvrager een bepaalde duur die korter is dan de looptijd van de hypotheek? Dan houden we rekening met de kortere looptijd. Dat is bijvoorbeeld het geval bij iemand die met pensioen gaat, inkomen krijgt uit partneralimentatie of een tijdelijke lijfrente. De gevraagde hypotheek moet in de huidige en toekomstige situatie passen binnen de toegestane woonlast.

2.3.3 Arts in opleiding en promovendus

Is er sprake van een tijdelijke aanstelling als arts in opleiding (AIOS/ANIOS) of promovendus? Deze categorie aanvragers accepteren we dan op basis van het actuele inkomen op de werkgeversverklaring. Een intentieverklaring is dan niet nodig.

2.3.4 Bijna met pensioen

Krijgt een aanvrager binnen nu en 10 jaar inkomen uit pensioen en/of AOW? Dan toetsen we niet alleen zijn inkomen op dit moment maar ook het inkomen dat hij dan zal krijgen. We gaan ervan uit dat de aanvrager met pensioen gaat als hij 67 jaar is.

2.3.5 Senioren met een AOW gat

Als één van de aanvragers de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt en de andere nog niet, dan is het toegestaan om de werkelijke lastentoets te gebruiken. Voorwaarden:

- De oudste aanvrager bereikt binnen 10 jaar de AOW-leeftijd.
- De jongste aanvrager heeft geen of een minimaal inkomen.
- De hypotheek moet betaalbaar zijn op basis van de annuïtaire toets op het moment van toetsen en wanneer beiden aanvragers de pensioenleeftijd hebben bereikt.
- Het tekort op de annuïtaire toets is tijdelijk met een maximum van 10 jaar.
- Rentevaste periode: tot minimaal het einde van het AOW-gat.
 - Bij $LTV \leq 50\%$ de mag rentevaste periode ook korter zijn.
 - Deze regel geldt niet als de rentevaste periode gelijk is aan de looptijd lening(deel).
- Geldt bij verhogen niet voor lopende leningdelen.
- Geen specifieke eisen aan het type financiering of de reden/situatie.

Regels ook voor NHG

De regels die gelden voor senioren met een AOW-gat, gelden voor klanten die een hypotheek met NHG en zonder NHG aanvragen.

2.3.6 Uitzendkracht of flexwerker

Uitzendkracht met perspectiefverklaring

Werkt een aanvrager als uitzendkracht en heeft hij een perspectiefverklaring van een geaccepteerd uitzendbureau¹? Dan rekenen we met het inkomen van de aanvrager op de werkgeversverklaring tot het toetsinkomen.

We nemen geen inkomen mee dat verdiend is in het buitenland.

Flexwerker met een arbeidsmarktscan

Werkt een aanvrager met een flexibele arbeidsrelatie in loondienst (niet als ZZP'er of als uitzendkracht)? En heeft hij een arbeidsmarktscan met een minimaal score van 70 punten en daarnaast in de laatste 14 maanden minimaal 12 maanden arbeidshistorie? Dan rekenen we met de verdien capaciteit die op de arbeidsmarktscan staat, mits die verdien capaciteit niet hoger is dan de verdien capaciteit die is af te leiden uit de verplichte werkgeversverklaring. We nemen dus de laagste van de twee inkomens.

2.3.7 Ander inkomen uit arbeid

Bij dit inkomen gaat het om:

- een dienstverband voor bepaalde tijd (zonder intentieverklaring);
- een onzeker inkomen (provisie of een flexibel dienstverband).

Voor het toetsinkomen kijken we naar het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar. Is het inkomen van het laatste jaar of het inkomen op dit moment lager? Dan rekenen we met het laagste inkomen.

Regels ook voor NHG

De regels die gelden voor ander inkomen uit arbeid, gelden voor klanten die een hypotheek met NHG en zonder NHG aanvragen.

2.3.8 Inkomensbepaling Loondienst (IBL)

Het inkomen van een aanvrager kan worden aangetoond middels de Inkomensbepaling Loondienst (IBL). Het toetsinkomen is gelijk aan het vastgestelde inkomen van de 'Handig! Rekentool'. We accepteren IBL zowel bij een vast als een niet-vast dienstverband.

Regels ook voor NHG

De regels die gelden voor IBL, gelden voor klanten die een hypotheek met NHG en zonder NHG aanvragen.

2.3.9 Zzp, eenmanszaak, vof of maatschap

Als we het toetsinkomen van een zelfstandige bepalen die een onderneming zonder rechtspersoonlijkheid heeft (bijvoorbeeld een eenmanszaak, vof of maatschap) en inkomstenbelasting betaalt in Nederland, dan gaan we uit van de regels voor het vaststellen een zakelijk inkomen. We nemen alleen inkomen mee dat we zelf hebben vastgesteld en inkomen dat door de NHG goedgekeurde partijen is vastgesteld.

We nemen geen inkomen mee dat verdiend is met een onderneming in het buitenland of naar buitenlands recht.

2.3.10 Nv of bv

Het toetsinkomen van een directeur-groootaandeelhouder van een Nederlandse² bv of nv bepalen we aan de hand van de regels voor het vaststellen van een zakelijk inkomen. We nemen alleen inkomen mee dat we zelf hebben vastgesteld en inkomen dat door de NHG goedgekeurde partijen is vastgesteld.

We nemen geen inkomen mee dat verdiend is met een onderneming in het buitenland of naar buitenlands recht.

2.3.11 Startende ondernemer

Onderneemt iemand minder dan 3 jaar (minder dan 3 hele en afgesloten boekjaren) maar langer dan 12 maanden? Onderbouw een hypotheekaanvraag dan met jaarcijfers en een prognose die een accountant of administrateur van de aanvrager heeft opgesteld en onderbouwd. Het toetsinkomen bepalen we aan de hand van de regels voor het vaststellen van een zakelijk inkomen. We nemen alleen inkomen mee dat we zelf hebben vastgesteld en inkomen dat door NHG goedgekeurde partijen is vastgesteld.

¹Het uitzendbureau moet gecertificeerd en ingeschreven zijn in het register van de Stichting Perspectiefverklaring (perspectiefverklaring.nl/register).

²Een onderneming die valt onder het Nederlands fiscaal regime en is ingeschreven in het KvK. We accepteren geen LTD of Bvba.

2.3.12 **Inkomen uit verhuur**

Heeft een aanvrager huurinkomsten uit één of meer verhuurde huizen? Dan kunnen we het inkomen uit verhuur tot het toetsinkomen rekenen als:

- Het verhuurde huis is indien gefinancierd met een financiering waarbij de geldverstrekker schriftelijk toestemming heeft gegeven voor verhuur.
- Er is sprake van permanente verhuur. Inkomsten uit verhuur van een recreatiewoning of AirBnB rekenen we niet mee.
- Het huis waar hij de huur voor krijgt, is niet bij de aangevraagde hypotheek betrokken.
- De huurinkomsten nemen we mee tot maximaal het inkomen uit arbeid.
- De huurinkomsten tellen voor 85% mee. Daar halen we de hypotheeklasten van het verhuurde huis (of huizen) vanaf.

Voorbeeld

Ilse heeft een inkomen uit loondienst van € 40.000 per jaar. Daarnaast krijgt ze € 35.000 aan huur. De hypotheeklasten van het verhuurde huis zijn € 20.000 per jaar. Het toetsinkomen van Ilse is: $\text{€ } 40.000 + \text{€ } 9.750 (\text{€ } 35.000 \times 85\% - \text{€ } 20.000) = \text{€ } 49.750$

2.3.13 **Belastingplichtig in het buitenland**

Als een aanvrager in het buitenland belasting moet betalen, geldt alleen vast inkomen (in euro's) als toetsinkomen. We toetsen met de box 3 woonquote.

Regels ook voor NHG

De regels voor aanvragers die belastingplichtig zijn in het buitenland gelden voor klanten die een hypotheek met NHG en zonder NHG aanvragen.

2.3.14 **Aanvragers in de grensstreek**

Koopt een grensarbeider in onze grensstreek een huis en blijft hij werken in zijn eigen land? In tegenstelling tot 2.3.1 waar we de binding met Nederland beschrijven, toont de grensarbeider met het (gaan) wonen of werken in Nederland de binding met Nederland aan. Voorwaarde is wel dat het huis in Nederland staat.

Let op! Blijft een grensarbeider werken in zijn eigen land? Dan is het zonder NHG niet mogelijk om:

- meer te lenen dan 90% van de marktwaarde.
- in meer dan 25 jaar zijn (annuïteiten of lineaire) hypotheek af te lossen.

2.3.15 **Geen onderdeel van het toetsinkomen**

We kijken niet af van de manier waarop we het inkomen bepalen. Houd er rekening mee dat we onder andere deze inkomens niet tot het toetsinkomen rekenen:

- Inkomen in een andere geldsoort dan de euro.
- Contante betalingen.
- Inkomen waarop (loon)beslag ligt of waarbij op een andere manier de bestedingsvrijheid wordt beperkt.
- Inkomen uit vermogen dat verpand is.
- PGB (met uitzondering van de ZZP-ers met meerdere opdrachtgevers).

Regels ook voor NHG

De regels voor welke inkomens we niet tot het toetsinkomen rekenen, gelden voor klanten die een hypotheek met NHG en zonder NHG aanvragen.

3 HET HUIS

Voor het huis waarvoor onze aanvrager een hypotheek wil, gelden regels. Die vind je in dit hoofdstuk. Ook lees je hier hoe we de marktwaarde van het huis bepalen.

3.1 Soorten huizen

Een aanvrager kan bij ons een hypotheek krijgen voor een huis in Nederland waarin hij woont of gaat wonen. Zo'n huis:

- is goed onderhouden;
- is door de gemeente bestemd voor permanente bewoning;
- is of komt in eigendom van de aanvrager;
- is courant;
- is in de 12 maanden voor de passeerdatum niet van eigenaar veranderd;
- staat op schone grond;
- is een volledig zelfstandige woning;
- heeft een minimale woonoppervlakte van 30 m² (indien met NHG);
- heeft een minimale woonoppervlakte van 50 m² (indien geen NHG).

3.1.1 Appartementen

We accepteren een appartement met een VvE als er sprake is van een minimale reservering voor onderhoud. Dat blijkt uit:

- een meerjarig onderhoudsplan.
- een reservepot.

3.1.2 Huizen met een gedeeltelijke woonbestemming

We kunnen een hypotheek verstrekken als een deel van het huis een zakelijke of agrarische bestemming heeft als:

- Het om 1 kadastraal geheel gaat.
- De aanvragers minimaal 60% van de totale marktwaarde als huis gebruiken.
- Het hele huis in eigen gebruik is.
- Er geen boerenbedrijf in zit.

Let op! Lees ook de regels voor de maximale LTV en het aflossingsvrij gedeelte in 4.2.6.

3.1.3 Recreatiewoningen

Wil de aanvrager naast zijn hoofdwoning een recreatiewoning kopen? Dan kunnen we een hypotheek verstrekken voor een recreatiewoning voor eigen gebruik. De recreatiebestemming ligt dan wel vast in het bestemmingsplan. Er zijn nog een paar regels:

- De hypotheek is maximaal 70% van de marktwaarde.
- De (aanruiten of lineaire) hypotheek wordt helemaal afgelost.
- De aanvrager woont ergens anders in Nederland.
- De werkelijke woonlast van het hoofdverblijf nemen we mee in de toetsing.
- De recreatiewoning voldoet aan de voorwaarden van 'het huis' en:
 - a. is van steen gebouwd;
 - b. is gebouwd op eigen grond of op grond waarvoor eeuwige of voortdurende erfpacht geldt;
 - c. staat op grond waarvoor geen onaanvaardbare erfdiensbaarheden, erfpacht- of parkvoorwaarden gelden. Dat zijn bepalingen die de beschikkingsbevoegdheid van de eigenaar beperken. Bijvoorbeeld verplichte verhuur.

Bestemming 'wonen'

Geeft de gemeente de (niet persoonsgebonden) bestemming 'wonen' aan een huis dat op een recreatiepark staat? Dan blijft de normering voor recreatiewoningen gelden. Toetsing van voormalige recreatiewoningen tegen de reguliere acceptatienormen is alleen mogelijk als:

- het hele park de bestemming 'wonen' heeft gekregen;
- de parkvoorwaarden zijn opgeheven.

3.1.4 Nieuwbouwhuizen in eigen beheer

We verstrekken hypotheek voor huizen die (voor een deel) in eigen beheer worden gebouwd. De aanvrager koopt zelf de grond (of heeft deze in eigendom) en schakelt zelf professionals in voor de bouw van zijn huis. De aanvrager koopt dus niet (of alleen casco) bij een projectontwikkelaar. Dat kan alleen als de bouw is goedgekeurd met een omgevingsvergunning. Het deel van de hypotheek voor de bouw van het huis zit in een bouwdepot.

De hypotheek toetsen we in box 1. Dat doen we in deze 2 situaties:

- De bouw begint binnen 6 maanden na verstrekking van de hypotheek.
- De aanvrager woont binnen 3 jaar in het huis.

Een waarborgcertificaat, afbouwgarantie of bankgarantie is verplicht.

3.1.5 Kangoeroewoningen / mantelzorgwoningen

Kangoeroewoningen komen bij ons voor een hypotheek in aanmerking als:

- Het gaat om 2 zelfstandige woonruimten op 1 kadastraal geheel;
- Het geheel bezit is of wordt van 2 eigenaren met een duurzame relatie die de hypotheek zelf kunnen betalen. Dus of alleen de ouders of alleen het kind (met de eventuele partner).

Voorbeeld

Mitchel en zijn vrouw Rachel kopen een kangoeroewoning om daar samen met zijn ouders in te trekken. Mitchel en Rachel kunnen met hun eigen inkomen de hypotheek betalen. Zij kunnen dus een hypotheek bij ons krijgen.

3.1.6 Coöperatief eigendom³

Als het onderpand onderdeel is van een coöperatieve vereniging, kunnen we een hypotheek verstrekken als:

- de aanvrager een eigen lidmaatschapsrecht heeft of krijgt;
- het lidmaatschapsrecht verpand wordt aan ons door een notariële akte;
- de statuten van de vereniging vóór het uitbrengen van de offerte bij ons bekend zijn.

Blijkt uit de statuten dat het lidmaatschapsrecht niet verpand mag worden? Dan hebben we schriftelijke toestemming van de vereniging nodig waarin staat dat het lidmaatschap aan ons verpand mag worden.

De coöperatieve vereniging moet gezond zijn. We checken dat aan de hand van:

- de inhoud van de statuten;
- de omvang (minimaal 25 appartementen, tenzij we hiervoor al eens een hypotheek hebben verstrekt);
- de manier van besturen (alleen professioneel bestuurd verenigingen);
- de voorwaarde dat (aspirant-)leden zich moeten verantwoorden voor een commissie van toelating.

Goed om te weten

Een hogere inschrijving of overbruggingshypotheek is bij coöperatief eigendom niet mogelijk.

3.1.7 Bouwgrond

Een hypotheek voor de aankoop van bouwgrond toetsen we in box 3. De verhoging voor de bouwkosten en herbeoordeling van het leningdeel voor de grond toetsen we box 1. Dat doen we in deze 2 situaties:

- De aanvrager zet binnen 6 maanden concrete stappen om te starten met de bouw.
- De aanvrager woont binnen 3 jaar in het huis.

3.1.8 Welke huizen financieren we niet?

- Een huis dat verplaatst kan worden zonder schade op te lopen of een huis dat niet vastzit aan de grond. Het huis kan bijvoorbeeld rollen of drijven (het huis is niet aard- en nagelvast).
- Woonboten en watervilla's.
- Een huis met een andere bestemming dan permanente bewoning (met uitzondering van recreatiewoningen).
- Een huis dat niet courant is.
- Een huis dat op een handels- of industrieterrein ligt.
- Een huis dat buiten Nederland ligt.

Vraagt iemand een hypotheek aan op alleen een opstalrecht? Dan helpen we ook niet.

Voor al reeds gefinancierde panden bij de Volksbank kan hierop een uitzondering worden gemaakt

³Financieren van coöperatief eigendom is bij BLG Wonen en ASN Bank niet mogelijk.

3.2 Bepaling van de marktwaarde

Een gevalideerd taxatierapport toont de marktwaarde van een huis aan. Dat kan ook voor nieuwbouw. Een taxatie is verplicht bij bestaande bouw, nieuwbouw in eigen beheer, CPO⁴ en bouwgrond.

3.2.1 Verbouwing

Wil de aanvrager een huis bouwen of zijn huis verbouwen? Dan houden we het bedrag dat daarvoor nodig is in bouwdepot. We gaan dan uit van de marktwaarde na verbouwing. Zonder depot gaan we uit van marktwaarde voor verbouwing.

3.2.2 Koopsom lager dan marktwaarde

Is de koopsom lager dan de getaxeerde marktwaarde (voor verbouwing)? Dan is de koopsom het uitgangspunt voor de hypotheek. De tariefklasse bepalen we op basis van de getaxeerde marktwaarde. Is de marktwaarde na verbouwing bekend? Dan gaan we uit van de marktwaarde na verbouwing.

3.2.3 Aankoop op veiling

Koopt de aanvrager een huis op een executieveiling? Ga dan voor de hypotheek uit van de getaxeerde marktwaarde. Het bedrag dat niet nodig is voor de veilingaankoop houden we in bouwdepot voor kwaliteitsverbetering van het huis.

3.2.4 Wanneer is taxatie niet verplicht?

In deze situaties is taxatie niet verplicht:

- De hypotheek is niet hoger dan 75% van de WOZ-waarde en heeft alleen een woonbestemming. Dan is een laatste WOZ-waarde genoeg. Als marktwaarde gebruiken we 85% van de WOZ waarde.
- De koop- en aanneemsom is lager dan € 1.000.000 bij projectbouw (geen CPO).

Regels ook voor NHG

De regels voor de niet verplichte taxatie bij projectbouw gelden voor klanten die een hypotheek met NHG en zonder NHG aanvragen.

3.2.5 Bepalen van de marktwaarde bij nieuwbouw

Deze onderdelen tellen we bij elkaar op om de marktwaarde te bepalen:

- a. de koop/aanneemsom + meerwerk dat uit de aanneemovereenkomst blijkt;
- b. de bouwrente, kosten afkoop erfpacht en aansluiting nutsvoorziening;
- c. 100% van het extra meerwerk.
- d. het renteverlies (dat staat op een rentefinancieringsrekening) tot maximaal 4% van de optelsom van a tot en met c.

Een waarborgcertificaat, afbouwgarantie of bankgarantie is verplicht.

Regels ook voor NHG

De regels voor het bepalen van de marktwaarde bij nieuwbouw gelden voor klanten die een hypotheek met NHG en zonder NHG aanvragen.

3.3 Erfpacht en koopsom van de grond

We helpen een aanvrager met een hypotheek voor erfpacht als:

- er geen sprake is van een vooraf overgekomen (verplichte en/of minimale) terugkoopsom van de grond;
- het erfpachtrecht voldoet aan de criteria van de NVB.

Erfpacht vóór 2013

Is de erfpacht uitgegeven of verlengd voor 2013? Maar voldoet het niet aan de eisen van de NVB? Dan kunnen we een hypotheek verstrekken. Maar alleen als de overheid eigenaar is van de grond en de restduur van de erfpacht nog minimaal net zo lang loopt als de helft van de looptijd van de hypotheek. Of onvoorwaardelijk wordt verlengd.

Wanneer helpen we niet met een hypotheek?

We verstrekken geen hypotheek voor erfpacht als er sprake is van een minimale (al dan niet verplichte) terugkoopsom/waarde van de grond.

Regels ook voor NHG

De regels voor hypotheeken met erfpacht gelden voor hypotheeken met en zonder NHG.

⁴Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) of nieuwbouw in eigen beheer huurt de aanvrager zelf een architect en aannemer in. Er is dus geen projectontwikkelaar.

3.4 Constructies ‘kopen onder voorwaarden’

Hypotheeken bij koopconstructies onder voorwaarden verstrekken we met NHG. Denk aan Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) of Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE). Dat zijn sociale huurwoningen die tegen een niet-marktconforme prijs en voorwaarden verkocht worden.

We accepteren deze koopconstructies:

- Ik bouw betaalbaar Almere (IbbA)
- Betaalbare koopwoningen Zaanstad (BKZ)
- Koopcomfort (Stichting OpMaat)
- Koopgarant (Stichting OpMaat)
- Koopstart (Stichting OpMaat)
- Kopen met Korting (Omnia Wonen)
- Koopinstapregeling (voorheen Kortingsregeling Thunnissen)
- MVE-D (Woonstad Rotterdam)
- Pré Koopregeling (Pré Wonen)
- Slimmer Kopen (Sint Trudo)
- Starterslening (SVn)
- Verkoop onder Voorwaarden (VoVwoon)

Wanneer helpen we niet met een hypotheek?

We wijken niet af van de regels die gelden voor koopconstructies onder voorwaarden:

- We verstrekken geen ‘kopen onder voorwaarden’ zonder NHG.
- We verstrekken geen hypotheek als er sprake is van een minimale (al dan niet verplichte) terugkoopsom/waarde van de grond.

Voor al reeds gefinancierde panden bij de Volksbank kan hierop een uitzondering worden gemaakt.

4 GOED WONEN

We vinden we het belangrijk dat onze aanvrager zijn woonlasten kan (blijven) betalen en genoeg geld overhoudt om van te leven. Op deze manier kan iedereen 'goed wonen'.

4.1 Betaalbaarheid

We toetsen of de aanvrager de hypotheek kan betalen. Dat doen we met de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). Natuurlijk kan het inkomen van de aanvrager veranderen. Daar houden we rekening mee. Bij de toets houden we ook rekening met het aantal jaren dat een klant nog recht heeft op renteaftrek. Loopt de hypotheek langer dan het recht op renteaftrek? Dan toetsen we het aantal jaren zonder renteaftrek op basis van box 3.

4.1.1 Financiële verplichtingen

De toetslasten van kredieten en andere verplichtingen die een klant ook na de hypotheekverstrekking nog heeft, trekken we af van de maximaal toegestane woonlast. Past de toetslast van de hypotheek (zoals staat in de TRHK) niet binnen de maximaal toegestane woonlast? Dan moet de aanvrager de financiële verplichting aflossen en het krediet beëindigen. Als de klant een verplichting niet op tijd kan aflossen, dan verstrekken we geen hypotheek. We kijken niet af van de manier waarop we de financiële verplichtingen bepalen.

Regels ook voor NHG

De manier waarop we de financiële verplichtingen bepalen geldt voor hypotheekaanvragen met en zonder NHG.

4.1.2 Tijdelijke situatie 2 huizen

Heeft de aanvrager nog een huis in bezit dat wordt of is verkocht? En vraagt hij een hypotheek aan voor een nieuw huis (een doorstromer dus)? Dan toetsen we of de aanvrager de dubbele woonlasten kan betalen binnen de toegestane woonlast. Zijn de woonlasten hoger dan toegestaan? Dan moet de aanvrager genoeg eigen middelen hebben om zich deze situatie te kunnen veroorloven. We houden dan rekening met deze lasten:

- het huis dat de aanvrager wil kopen of laten bouwen;
- het huis dat de aanvrager gaat verkopen;
- een tijdelijk huurhuis;
- een overbruggingshypotheek;
- de waarschijnlijke restschuld als de marktwaarde lager is dan de hypotheekschuld of de echte restschuld als het huis is verkocht;
- de andere financiële verplichtingen die de aanvrager heeft.

Regels ook voor NHG

De regels voor de situatie dat een klant tijdelijk 2 huizen heeft, gelden voor hypotheekaanvragen met en zonder NHG.

Voorbeeld 1

Dennis wil graag een huis kopen. Hij heeft tijdelijk 2 huizen, want zijn oude huis is nog niet verkocht. Zijn maximaal toegestane woonlast is € 10.000. Zijn dubbele woonlasten zijn € 11.500 en is dus € 1.500 hoger dan zijn toegestane woonlast. Dennis heeft € 18.000 spaargeld. Dat is genoeg om de hogere lasten op te vangen. Hij heeft dan nog genoeg spaargeld over voor (de eigen inbreng bij) de koop van het nieuwe huis.

Voorbeeld 2

Susan verkoopt haar huis op 1 december 2017. Susan koopt 1 oktober 2018 haar nieuwe huis. Haar maximaal toegestane woonlast is € 12.000. De dubbele woonlasten zijn € 14.000 en dus € 2.000 hoger dan haar toegestane woonlast. Susan heeft € 4.000 spaargeld om de dubbele woonlasten op te vangen.

4.1.3 Oude huis verkocht

Is het oude huis al verkocht? Dan verstrekken we de hypotheek als:

- we gezien hebben dat de 3 dagen bedenktijd voorbij zijn; en
- de woonlasten gedurende de tijdelijke situatie met 2 huizen betaalbaar zijn.

Regels ook voor NHG

De regels voor de situatie dat het oude huis is verkocht, gelden voor hypotheekaanvragen met en zonder NHG.

4.1.4 Oude huis nog niet verkocht

Is het huis nog niet verkocht en wil de klant een overbrugging? Dan financieren wij tot maximaal 99% van de overwaarde. Hierbij stellen wij aanvullende voorwaarden voor een overbrugging boven de 90%. In deze gevallen verstrekken wij de overbrugging als de klant een verkooptekort van 10% op de te verkopen woning kan betalen.

- Is er ruimte in de LTV van de nieuwe financiering om dit verkoopverlies op te vangen? Dan toetsen we de betaalbaarheid op basis van een 30 jarige annuïtaire lening.
- Is de ruimte in de LTV van de nieuwefinanciering onvoldoende? Dan toetsen we de overbrugging op de regels voor een rest-schuldfinanciering met een looptijd van maximaal 15 jaar.
- Past dit niet moet de klant spaargeld bezitten om de betaalbaarheid aan te tonen. Dit spaargeld mag geen onderdeel van de middelen om de dubbele lasten bij een tijdelijke situatie met twee huizen te kunnen overbruggen.

Daarnaast toont de klant altijd aan de dubbele lasten te kunnen betalen.

- De betaalbaarheid van de dubbele lasten bij bestaande bouw is 1 jaar of de periode tot aan de overdracht van de oude woning.
- Als het om nieuwbouw gaat, rekenen we met de daadwerkelijke periode van dubbele lasten tot 3 maanden na oplevering van het nieuwe huis, met een minimum van 12 maanden en een maximum van 24 maanden.
- Is er een (voorzienbare) restschuld en heeft de aanvrager een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring? Dan toetsen we de betaalbaarheid van de tijdelijke situatie met 2 huizen op basis van het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar. Is het inkomen van het laatste jaar of het inkomen op dit moment lager? Dan rekenen we met het inkomen van het laatste jaar of het inkomen op dit moment.
- Als de marktwaarde van het huis is bepaald (zie artikel 3.2). Is er geen overbruggings- krediet nodig? Dan is een Calcasa-rapport genoeg voor de bepaling van de marktwaarde van het oude huis. Als marktwaarde gebruiken we 90% van de Calcasa-waarde.

Regels ook voor NHG

De regels voor de situatie dat het oude huis niet is verkocht, gelden voor hypotheekaanvragen met en zonder NHG.

4.1.5 Eigen middelen

Brengt de aanvrager eigen middelen in bij de financiering? Dan moet hij die eigen middelen als eerste gebruiken om de aankoop te betalen. Daarna kan hij zijn overbruggingshypotheek of bouwdepot opnemen.

Heeft de aanvrager meer dan € 15.000 aan eigen middelen? Dan moet de aanvrager aantonen dat hij dat heeft. Doet hij dat niet? Dan kunnen we hem niet helpen met een hypotheek.

4.1.6 Oversluiten

Als een aanvrager zijn hypotheek wil oversluiten en de hypotheek verhoogt, anders dan een zuivere oversluiting, gelden hiervoor de gewone acceptatieregels.

Oversluiten van niet NHG naar NHG is toegestaan als:

- Het aflosvrije gedeelte van de hypotheek maximaal 50% van de marktwaarde is, en;
- In de nieuwe lening minimaal 10% meer lineair of annuïtair wordt afgelost dan in de oude lening, of;
- Er is sprake van een minimale verbouwing van € 2.500, of;
- Oversluiten naar NHG nodig is om woningbehoud voor de klant mogelijk te maken.

Zuivere oversluiting

Gebruikt de aanvrager de nieuwe hypotheek alleen voor de aflossing van zijn huidige hypotheek en voor de betaling van de vergoeding van het renteverlies en de advies- en oversluitkosten? Dan verstrekken we tot maximaal 110% van de marktwaarde als de aanvraag past binnen de annuïteiten toetslast. Past de aanvraag niet binnen de annuïteiten toetslast? Dan is het toegestaan om te toetsen op basis van werkelijke lasten als de te verstrekken hypotheek niet hoger is dan 80% van de marktwaarde. Ook gelden de volgende voorwaarden:

- De klant blijft in zijn eigen huis wonen.
- De eventuele opgebouwde spaar- en/of beleggingswaarde wordt in mindering gebracht op de hoofdsom.
- Er is geen sprake van relatiebreuk of echtscheiding.

4.1.7 Herfinanciering consumptieve schulden

Wil de klant consumptieve kredieten meefinancieren en wordt de lening hoger dan 80% van de marktwaarde? Deze leningdelen moeten in maximaal 15 jaar worden afgelost volgens een annuïtair/lineair aflosschema.

4.1.8 Maximale LTI

Als de lening meer dan 80% van de marktwaarde is, dan is de maximale LTI 7,5. Deze regel geldt niet:

- Als de lening minder of gelijk aan 80% van de marktwaarde is.
- Bij NHG-aanvragen.
- Bij beheer op lopende hypotheeken inclusief verhoging voor de uitkoop bij ontbinding van de relatie.
- Voor aanvragen waarbij ouders hun kinderen helpen met een hypotheek.

Voorbeeld

Tom heeft een toetsinkomen van € 40.000 en zijn partner Carmen heeft een toetsinkomen van € 30.000. De maximale hypotheek bij een aanvraag met een marktwaarde boven de 80% mag niet meer bedragen dan $€ 70.000 * 7,5 = € 525.000$.

4.1.9 Consumptief bestedingsdoel

Als (aanvullend) krediet wordt aangevraagd voor een consumptief bestedingsdoel, dan voldoet dat aan de annuïteitentoets.

4.1.10 Senioren die een ander huis kopen

Als senioren een ander huis willen kopen, dan kijken we naar zijn AOW-inkomen.

- Heeft de aanvrager inkomen uit AOW? Dan bepalen we of hij de werkelijke lasten van zijn hypotheek kan betalen binnen de toegestane woonlast (zoals bepaald conform de TRHK).
- Krijgt een aanvrager binnen nu en 10 jaar inkomen uit AOW? Dan toetsen of hij met zijn huidig inkomen de hypotheek kan betalen conform de TRHK. Vanaf het moment dat hij inkomen uit AOW ontvangt, toetsen we of hij de werkelijke lasten kan betalen binnen de toegestane woonlast.

In beide situaties gelden deze voorwaarden:

- De aanvrager heeft al een ander huis in bezit en gaat verhuizen.
- De werkelijke maandlast van de nieuwe hypotheek is gelijk aan of lager dan de huidige werkelijke maandlast.
- De rentevaste periode is minimaal 20 jaar.
- Een kortere rentevaste periode met een minimum van 10 jaar is toegestaan als:
 - de jongste aanvrager aan het einde van de rentevaste periode minimaal 85 jaar is, of;
 - de hypotheek aan het einde van de rentevaste periode kleiner is dan 50% van de marktwaarde van het huis. Het renterisico van een kortere rentevaste periode moet dan onderbouwd zijn.
- Voor hypotheeken zonder NHG geldt een maximale LTV van 80% van de marktwaarde.

We wijken niet af van de regels die gelden voor senioren die een ander huis kopen.

4.1.11 Toetslast van verplichtingen

De toetslast van de financiële verplichtingen bepalen we zo:

Product	Toetslast
Doorlopend krediet	2% van de limiet per maand
Uitgestelde betaling	
Doorlopend krediet met contractuele limietafbouw	Het bij BKR geregistreeerde bedrag gedeeld door de looptijd, met een minimum van 2% van de oorspronkelijke kredietssom per maand
Aflop krediet ■ Persoonlijke lening ■ Private lease ■ Operational Autolease	Het bij BKR geregistreeerde bedrag gedeeld door de looptijd (werkelijke last)
DUO studieschuld ^{5 6}	0,65% van het oorspronkelijke leenbedrag of de hogere werkelijke maandlast
DUO studieschuld onder het nieuwe leenstelsel ^{6 7}	0,35% van het oorspronkelijke leenbedrag of de hogere werkelijke maandlast
Nieuwe restschuld bij ons of een restschuld ergens anders gefinancierd met een hypotheek	1e jaarlast. Als de looptijd korter is dan 10 jaar, moet de rente-vaste periode gelijk zijn aan de looptijd en rekenen we met de contractrente (werkelijke last)
Lopende restschuldfinanciering bij ons	Jaarlast komende 12 maanden
Hypotheek op nieuw huis	Als getoetst wordt of de aanvrager de dubbele lasten kan betalen: de werkelijke rente en aflossing
Hypotheek op te verkopen huis	Als getoetst wordt of de aanvrager de dubbele lasten kan betalen: ■ Aankoop bestaande bouw: werkelijke rente en aflossing voor minimaal 12 maanden ■ Aankoop nieuwbouw: werkelijke rente en aflossing tot 3 maanden na de geplande opleverdatum
Hypotheek op verkochte huis	Als getoetst wordt of de aanvrager de dubbele lasten kan betalen: de werkelijke rente en aflossing. En als het nodig is, de tijdelijk te betalen huur tot aanvrager in het huis kan wonen
Overbruggingshypotheek	Als aanvrager het bestaande huis verkocht heeft: de rentelast tot hij in het nieuwe huis kan wonen. Is het bestaande huis niet verkocht? ■ Aankoop bestaande bouw: de rentelast van 12 maanden ■ Aankoop nieuwbouw: de rentelast tot 3 maanden na de geplande opleverdatum
Te betalen partneralimentatie	Wordt in mindering gebracht op het toetsinkomen van de aanvrager, daarna wordt de woonquote bepaald
Te betalen kinderalimentatie	Brengen we niet in mindering op het toetsinkomen
Leningen van de werkgever	Zie persoonlijke lening
Erfpachtcanon	Het bedrag van de canon per jaar
Limiet op privérekening	1 limiet van niet meer dan € 1.000 per aanvrager nemen we niet mee in de toetsing

Regels ook voor NHG

De regels voor het bepalen van de toetslast gelden voor hypotheek met en zonder NHG. Behalve voor de limiet op de privérekening: die geldt niet voor hypotheek met NHG.

⁵Is de aflossing aan DUO verlaagd naar draagkracht? Dan gebruiken we voor de toetslast het percentage dat in de tabel hierboven staat.

⁶Indien uit correspondentie van Duo blijkt dat sprake is van een extra aflossing op het leningbedrag en op basis daarvan een nieuwe maandannuïteit is overeengekomen, mag worden uitgegaan van de oorspronkelijke hoofdsom minus de extra aflossing.

⁷Het nieuwe leenstelsel geldt voor studenten die na 1-9-2015 voor het eerst een studie starten.

4.2 De hypotheek aflossen

We hebben deze aflosvormen:

- annuïtaire aflossing
- lineaire aflossing
- in 1 keer aan het einde van de looptijd:
 - uit eigen middelen; of
 - met het saldo van een gekoppelde bankspaarrekening eigen woning⁸ (SEW bij ons lopend of fiscale voortzetting); of
 - met een vervangende hypotheek (we kijken of de maandlasten betaalbaar zijn); of
 - met de verkoopopbrengst van zijn huis.

4.2.1 Kapitaalverzekering⁹

Naast de aflosvormen die hierboven staan, kan een aanvrager nog een aflossing kiezen. Dat is de kapitaalverzekering afgesloten vóór 1 januari 2013 met gegarandeerde waarde-opbouw en een garantiekapitaal op einddatum.

4.2.2 Restschuldfinanciering¹⁰

Heeft de aanvrager zijn huis verkocht en zijn de 3 dagen bedenktijd voorbij? En heeft hij een restschuld? Dan kan hij een restschuldfinanciering krijgen (met een lineaire hypotheek) onder deze voorwaarden:

- Als de aanvrager een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring heeft, dan toetsen we zijn inkomen op basis van het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar. Is het inkomen van het laatste jaar of het inkomen op dit moment lager? Dan rekenen we met het laagste inkomen.
- De nieuwe hypotheek is verstrekt. Of we verstrekken de restschuldfinanciering samen met de nieuwe hypotheek.
- De financiering van de restschuld is maximaal € 30.000 (met uitzondering van klanten die al een restschuldfinanciering hebben).

Voldoet een aanvraag niet aan deze voorwaarden? Dan helpen we de aanvrager niet met de financiering van zijn restschuld.

Regels ook voor NHG

De regels voor de financiering van de restschuld gelden voor hypotheekaanvragen met en zonder NHG. Bij NHG volgen we de V&N van NHG dat de ruimte in de financieringslast volledig benut moet zijn.

4.2.3 Overbruggingshypotheek

Een aanvrager kan een overbruggingshypotheek krijgen als:

- hij het te verkopen huis niet (voor een deel) verhuurd heeft.
- het te verkopen huis geen recreatiewoning is.
- het te verkopen huis geen coöperatief eigendom is.

Een aanvrager kan ook overbruggen op basis van spaarwaarde als:

- de latende geldverstrekker de spaarwaarde zelf op de balans heeft staan.
- die op basis van een 100% spaarhypotheek of 100%(bank)spaarhypotheek is.
- de volledige waarde meteen door de latende geldverstrekker met de aflossing van het overbruggingskrediet wordt verrekend.
- die volledig wordt benut.

We helpen een aanvrager niet met een overbruggingshypotheek op een huis dat we hebben uitgesloten in hoofdstuk 3. Ook verstrekken wij geen losse overbruggingskredieten of overbruggingskrediet waarbij het de verwachting is dat de hypotheek op korte termijn wordt afgelost. Een overbruggingsfinanciering bieden we alleen aan in combinatie met een eerste hypotheek van minimaal € 50.000.

⁸ Dit geldt niet voor ASN. Een klant kan geen bankspaarhypotheek of restschuldfinanciering sluiten bij ASN. Het verpanden van een bestaande kapitaalverzekering is ook niet mogelijk.

⁹ Dit geldt niet voor ASN.

¹⁰ Dit geldt niet voor ASN.

4.2.4 Maximale LTV

Om het maximale hypotheekbedrag ten opzichte van de waarde van het huis te bepalen, gebruiken we de TRHK met aanvullende grenzen voor:

	Maximale looptijd (jaar)	Maximale LTV	Opmerking:
Een restschuld	15	110%	Op max betaalbaarheid
Een zuivere oversluiting	30	110% als hij wel past op de LTI toets. < 80% als hij niet past op de LTI toets	
Dringend noodzakelijke reparatie van constructie (volgens TRHK)	30	110%	Niet in combinatie met andere bouwwerkzaamheden
Hypotheken hoger dan € 1.000.000	30	90%	Bestaande hypotheek klanten die naar een nieuw huis verhuizen of een vervolglening afsluiten is > 90% marktwaarde wel mogelijk
Een aanvrager die in onze grensstreek een huis koopt en blijft werken in eigen land	25	90%	Alleen lineair of annuïtair
Huizen met gedeeltelijke woonbestemming	30	100% woongedeelte 70% zakelijk gedeelte	Zakelijk gedeelte alleen lineair of annuïtair
Recreatiewoning	30	70%	Alleen lineair of annuïtair
Overbrugging bij bestaande bouw	1, als het huis verkocht is: geplande leveringsdatum plus 5 werkdagen	99%	Marktwaarde of verkoopprijs oude huis *99% - bestaande hypotheekschuld = maximale overbrugging
Overbrugging bij nieuwbouw	2	99%	Marktwaarde of verkoopprijs oude huis *99% - bestaande hypotheekschuld = maximale overbrugging
Aflossingsvrij	30	50%	Alle hypotheken waar een aflossingsvrij leningdeel in zit
Bouwgrond		100% marktwaarde grond	

4.2.5 Salderen van polis- of beleggingswaarden

Bij het bepalen van de rente kunnen we de opgebouwde waarde van verpande opbouwproducten verrekenen met de hypotheekschuld. Maar alleen als de opbouw en het eindkapitaal gegarandeerd is.

Let op: Salderen kan nooit leiden tot een hypotheek hoger dan 106% van de marktwaarde.

In dit laatste hoofdstuk lees je over leennormen, het voorkomen van fraude en integriteit. En ook over een bouwdepot, het meenemen van een hypotheek naar een ander huis en fiscale aspecten.

5.1 Lenen, lasten en advies

5.1.1 Minimaal hypotheekbedrag vervolglening

Er is geen sprake van een minimaal bedrag voor een eerste hypotheek of vervolglening. Heeft de aanvrager al een eerste hypotheek bij ons? Dan kan hij ook een vervolglening krijgen. Onder bij ons verstaan we:

- SNS
- BLG Wonen, BLG Hypotheekbank N.V.
- RegioBank
- ASN Bank*
- DBV Hypotheken en DBV Finance,
- EuropeLife Finance
- Bouwfonds Limburg NV en Bouwfonds Limburg II NV
- Woningfonds
- REAAL Holland Woning Financiering

* ASN is altijd een eerste hypotheek.

In deze gevallen helpen we een aanvrager niet met een hypotheek:

- We verstrekken geen vervolgleningen of hogere inschrijvingen voor coöperatief eigendom.
- We verstrekken geen hypotheek achter een hypotheek die niet bij ons loopt.

5.1.2 Looptijd

De looptijd van een hypotheek is minimaal 5 jaar en maximaal 30 jaar, tenzij we sneller aflossen verplichten of goedkeuren.

5.1.3 Hypotheekbeoordeling en creditscore (ASK)

Om een hypotheekaanvraag te beoordelen, gebruiken we interne creditscore-modellen (Acceptatie Score Kaart ASK). Hiermee schatten we het kredietrisico in. ASK beoordeelt van een klant:

- zijn betaal- en leengedrag;
- zijn arbeidssituatie;
- zijn inkomenspositie;
- de waarde van het onderpand in verhouding tot de hoogte van de lening.

Goed om te weten

De creditscore bepalen we opnieuw als de gegevens uit de hypotheekstukken afwijken van de gegevens uit de hypotheekaanvraag.

Regels ook voor NHG

De regels voor de bepaling van de creditscore gelden voor hypotheekaanvragen met en zonder NHG.

5.1.4 Hypotheeknormen en advies

Onze hypotheeknormen zijn er om te voorkomen dat mensen te veel lenen. Dus om de risico's voor de klant en voor ons te beperken. Ze zijn geen basis voor een passend, financieel en fiscaal advies of goede betaalbaarheid voor de aanvrager. Het is de verantwoordelijkheid van de adviseur om advies te geven dat past bij de individuele situatie en risicobereidheid van de klant.

5.1.5 Woonquote en samenstelling van het huishouden

De maximaal toegestane woonlast is gebaseerd op 2 aanvragers met 1 inkomen en zonder kinderen. In de meeste gevallen kunnen tweeverdieners met kinderen of een alleenstaande ouder met kinderen de woonlasten ook betalen. Maar gezinnen met meer dan 2 kinderen, waarbij 1 van de aanvragers werkt, kunnen misschien niet genoeg buffers opbouwen als ze het maximale lenen.

5.1.6 Opschortende voorwaarden NHG

Als een hypotheek verstrekt is met NHG onder opschortende voorwaarden, moet de klant binnen 2 jaar voldoen aan de voorwaarden van NHG. Is er na 2 jaar nog steeds sprake van een opschortende voorwaarde. Dan passen we de rente na de eerst volgende maand aan. Klanten krijgen dan de rente zonder NHG die hoort bij de tariefgroep op het moment van uitbrengen van de offerte (of op het moment van het uitbrengen van een renteverlengingsvoorstel, indien van toepassing). We toetsten de klant niet opnieuw.

Goed om te weten

Een rente zonder NHG is vaak hoger. De gekozen rentevast periode wijzigt niet. Daarnaast melden we de hypotheek af bij NHG. Dat betekent dat de klant geen beroep kan doen op NHG. NHG betaalt de borgtochtprovisie niet terug.

5.2 Fraudepreventie en integriteit

5.2.1 Identificatie

In de Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering van Terrorisme (Wwft) staat dat de aanvrager zich moet identificeren met een geldig identiteitsbewijs. De adviseur identificeert de aanvrager voor de bank en ziet de klant ook echt. De notaris identificeert de klant daarna nog een keer.

Geen identificatie, geen hypotheek

We verstrekken geen hypotheek aan een klant die zich niet bij ons heeft laten identificeren met een geldig identiteitsbewijs.

5.2.2 Burgerservicenummer

Van iedere aanvrager of hoofdelijk aansprakelijke moeten we het burgerservicenummer hebben bij de ondertekende bindende offerte. Hebben we dat niet? Dan helpen we die aanvrager niet met een hypotheek.

5.2.3 Toetsing externe databases

De aanvraag toetsen we met gegevens in onze eigen database en externe databases. Van bijvoorbeeld het Contactorgaan Hypothecair Financiers, Bureau Krediet Registratie of vergelijkbare instellingen in het buitenland, de Kamer van Koophandel, Stichting Fraudebestrijding Hypotheken en Het Kadaster. Soms leidt dit tot een afwijzing die we niet altijd heel uitgebreid kunnen toelichten.

Altijd externe toetsing

We verstrekken geen hypotheek zonder toetsing van de externe databases.

5.2.4 Integriteit

In diverse branches wordt er veel met contant geld betaald. Dat vergroot het risico op witwassen en fraude. Aanvragers uit deze branches krijgen een verscherpt klantonderzoek als daar aanleiding voor is.

Reken dan op extra beoordelingstijd. Voorbeelden van deze branches zijn:

- seksindustrie (zzp-er of onderneming met maximaal 1 medewerker in dienst)
- belwinkels
- gokindustrie
- horeca
- metaalrecycling en oud ijzer- en schroothandel
- handel in luxe goederen (kunst, edelmetalen, antiek etc.)
- handel in gebruikte en luxe auto's
- schietverenigingen
- tattooshops
- projectontwikkelaars of onroerendgoedhandelaars

Daarnaast krijgen aanvragers uit sommige branches bij ons geen hypotheek. Dat geldt bijvoorbeeld voor werkgevers en werknemers uit de seksindustrie met meer dan 1 medewerker in dienst of coffeeshops.

Regels ook voor NHG

De regels voor integriteit gelden voor hypotheekaanvragen met en zonder NHG.

5.3 Bouwdepot

Wil de aanvrager een huis bouwen of zijn huis verbouwen? Dan houden we het bedrag dat daarvoor nodig is in bouwdepot.

5.3.1 Rentevergoeding over het saldo

We geven een rente over het saldo van het bouwdepot. Die rente is gekoppeld aan de hypotheekrente.

Bestaat een hypotheek uit meerdere leningdelen met afwijkende rentepercentages? Dan berekenen we de te vergoeden rente over het gewogen gemiddelde op basis:

- van de hele hypotheek,
- en het te betalen rentepercentage.

Heeft een aanvrager een variabele rente? Dan bepalen we de rente met het percentage op de passeerdatum.

5.3.2 Geldige betaalbewijzen

We doen alleen uitbetalingen uit een bouwdepot als we betaalbewijzen hebben. Met betaalbewijzen bedoelen we:

- Facturen, van bijvoorbeeld een aannemer. Daar moeten dan deze gegevens opstaan:
 - de geleverde goederen en diensten
 - de berekende prijzen
 - de plaats en datum van aflevering
- Kassabonnen van de bouwmarkt. Alle artikelen die een klant heeft afgerekend, moeten erop staan.
- Rekeningen van een gespecialiseerd bedrijf voor energiebesparende voorzieningen.
- Een rekeningoverzicht. Bijvoorbeeld: heeft een klant iets via marktplaats gekocht? Dan is er geen factuur. De klant mag dan ook een rekeningoverzicht laten zien waar de betaling op staat. Plus een kopie van de marktplaats advertentie. **Let op!** Dit kan niet als er NHG op de hypotheek zit.

We betalen nooit uit op basis van offertes.

Voorwaarden voor de nota of factuur

Een nota of factuur moet aan deze voorwaarden voldoen:

- Op kopie van de nota of factuur staat het KvK-nummer.
- Op de kopie van de nota of factuur moet dit staan:
 - product/dienst
 - prijs
 - aankoopmoment
 - datum aflevering
 - bedrag
- De factuur(datum) of de datum op de kassabon mag niet ouder zijn dan 6 maanden op het moment dat de klant die indient. Gaat het om een hypotheek met NHG? Dan moet de datum op de nota na de aanvraagdatum van de hypotheek liggen.
- De kopie bon of factuur is ondertekend door de rekeninghouder of 1 van de rekeninghouders.

De klant moet met een bankafschrift of bon van de pinbetaling bewijzen dat hij de nota of factuur heeft betaald.

5.3.3 Vooruitbetalingen

Ook vooruitbetalingen kunnen we uitbetalen vanuit een bouwdepot. Dat kan op 3 manieren:

1. Aanbetalen tot maximaal € 5.000. Bij badkamers en keukens geldt een maximum van 15% van het aankoopbedrag tot maximaal € 5.000.
2. Betalen als de goederen worden geleverd. Bij keukens en badkamers is het gebruikelijk dat de goederen worden geleverd en een dag later pas worden geïnstalleerd. Het bedrijf wil dan graag al een bedrag ontvangen voor de geleverde goederen. Dit bedrag kunnen we uitkeren vanuit het bouwdepot.
3. Betalen van een restant na installatie. Het bedrag dat overblijft en na de installatie betaald moet worden is geen vooruitbetaling. Maar soms moet de klant op de dag van levering dat bedrag betalen. Hij moet die rekening dan wel van tevoren bij ons indienen.

Klanten moeten altijd een factuur geven waaruit blijkt wat er betaald moet worden.

5.3.4 Looptijd van het bouwdepot

Bouwdepot bij bestaande bouw

De looptijd van het bouwdepot bij een bestaande woning is standaard 1 jaar. Die verlengen we automatisch met 1 jaar als de klant het bouwdepot niet opheft en als er nog geld in het bouwdepot aanwezig is. Het saldo dat overblijft aan het einde van de bouw of looptijd moet afgelost worden op de hypotheek.

Bouwdepot bij nieuwbouw

De looptijd van het bouwdepot bij een nieuwbouw woning is standaard 2 jaar.

Is de bouw of verbouwing na 2 jaar nog niet klaar? Dan kan het bouwdepot onder voorwaarden met maximaal 1 jaar worden verlengd. De rente bepalen we definitief bij het passeren of op moment van uitbetalen op basis van een gewogen gemiddelde van alle leningdelen. We passen de rente tijdens de looptijd van het bouwdepot niet meer aan. Het saldo dat overblijft aan het einde van de bouw of looptijd moet afgelost worden op de hypotheek.

Rentefinancieringsrekening bij nieuwbouw

Een rentefinancieringsrekening is mogelijk bij een nieuwbouwwoning. De looptijd van de rentefinancieringsrekening is maximaal 2 jaar. Van de rentefinancieringsrekening schrijven we de te betalen maandelijkse rentebedragen af. Dit doen we net zolang tot de rentefinancieringsrekening leeg is of wordt beëindigd, uiterlijk na 2 jaar. Als er na 2 jaar nog geld overblijft op de rentefinancieringsrekening, dan lossen we dit af op de hypotheek en wordt de marktwaarde 1 op 1 verlaagd met dit bedrag.

5.3.5 Restant bouwdepot

Valt de verbouwing goedkoper uit? Dan mag de klant het (resterend) bedrag in het bouwdepot voor andere verbouwingen gebruiken dan in het taxatierapport staat. Dat mag alleen als we van tevoren een aangepaste verbouwingsspecificatie hebben gekregen. Gaat het om een hypotheek met NHG? Dan moet er ook een taxatierapport bij, waarin de aangepaste verbouwing staat, dat niet ouder is dan 6 maanden.

Is er nog een bedrag over van de gereserveerde energiebesparende voorzieningen? Dan mag de klant die niet voor andere verbouwingen gebruiken, maar wordt het restant afgelost op de hypotheek.

Heeft de klant zijn hypotheek overgesloten naar NHG met kwaliteitsverbetering? En is er nog nooit een betaling gedaan uit het bouwdepot? Dan moet er altijd een nota voor kwaliteitsverbetering zijn uitbetaald, voordat hij het restant depot kan aflossen op de hypotheek.

5.4 Bankgarantie

We geven de bankgarantie als de aanvrager de offerte¹¹ en de contra-garantie heeft ondertekend en als wij die hebben gekregen.

5.5 Enkele fiscale aspecten

5.5.1 Fiscaal regime voor of na 2013

De Belastingdienst vraagt ons per leningdeel gegevens door te geven. Daarom vragen wij u leningdelen te splitsen die onder het nieuwe fiscale regime vallen.

Het fiscale regime is in elk geval niet goed verwerkt als:

- De looptijd bij oversluiting van een hypotheek, waarop het nieuwe fiscaal regime (vanaf 1-12-2013) van toepassing is, weer op 30 jaar wordt aangevraagd. Het recht op renteaftrek vervalt dan. Er wordt namelijk niet voldaan aan de aflossingseis.
- De eigenwoningreserve niet wordt aangewend voor de aankoop van de nieuwe woning maar wel een volledige financiering (100% MW) in box 1 wordt aangevraagd.
- Als we constateren dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de aangifte IB.

5.5.2 Voorwaarden fiscale voortzetting bestaande verzekering of rekening?¹²

Fiscaal geruisloos voortzetten in een SEW mag alleen als de bestaande verzekering of rekening aan de regels voor een KEW, SEW en BEW voldoet. En daarnaast gelden deze voorwaarden:

- De maximale bandbreedte is 1:10.
- Er is nog geen (tussentijdse) uitkering uit de verzekering of rekening gedaan.
- Het is een product van een maatschappij die deelneemt aan het Protocol Stroomlijning Kapitaaloverdracht (PSK).

Een aanvullende 1e storting, 'hoog-laag' -constructie of een inlegdepot kan niet.

¹¹We bieden geen bankgaranties aan als de hypotheek niet bij ons gaat lopen. Daarom moet de klant de offerte ondertekenen en terugsturen.

¹²Dit geldt niet voor ASN.

Wat gebeurt er als fiscaal voorzetten niet kan?

We controleren altijd het definitieve PSK-formulier en het over te dragen bedrag. Blijkt dat verwerking echt niet kan? Dan maken we het bedrag van de polis naar de oorspronkelijke bank of verzekeraar over en zetten we de SEW om in een annuïteitenhypothec.

5.6 De hypothec meenemen naar het nieuwe huis

Om in aanmerking te komen voor de verhuisregeling, mag de periode tussen de levering van het oude huis en de levering van het nieuwe huis maximaal 18 maanden zijn. De aanvraag voor meeverhuizen moet binnen 6 maanden na aflossing zijn ontvangen. Daarna geldt de offerte 12 maanden. De nieuwe hypothec moet passen bij de inkomenstoets en de waarde van het huis moet hoog genoeg zijn volgens de regels voor acceptatie en verstrekking van een hypothec.

De verhouding tussen de marktwaarde van het nieuwe huis en de hypothec bepaalt de tariefklasse waar de rente in valt. Valt de nieuwe hypothec in een andere tariefklasse dan de oude hypothec? Dan passen we de rente aan. We kijken naar de op- en afslagen die golden op de rentepeildatum van de oude hypothec.

Is het oude huis nog niet verkocht? Dan neemt de klant de rentecondities van de oude hypothec meteen mee naar de hypothec voor het nieuwe huis. De rente van de oude hypothec zetten we om naar de rente voor een overbruggingshypothec.

Regels ook voor NHG

De regels voor het meenemen van de hypothec gelden voor hypotheekaanvragen met en zonder NHG.

5.7 Staan er fouten in deze normen?

We hebben deze normen met veel zorg opgesteld. Maar er kan ergens een fout staan. Als dat zo is, kan je ons niet aan die fout houden. Zie je iets dat niet klopt of mis je informatie? Geef dit dan door aan je contactpersoon.