

REGELS VOOR HET WIJZIGEN VAN EEN HYPOTHEEK

Hub Wonen, versie 1 juli 2024

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Waarom deze gids?	3
1.2	Welke regels gaan voor bij een hypotheek met NHG?	3
1.3	Het inkomen	3
1.4	Taxatiewaarde en marktwaarde van het huis	3
1.5	Niet altijd op tijd betaald?	3
2	Contractuele aflossing of aflossingsdoel aanpassen	4
2.1	Een verpande verzekering of bankspaarrekening aanpassen	4
2.1.1	Gemengde verzekering met te hoge kosten omzetten	4
2.1.2	Verlagen van het aflossingsdoel	4
2.2	Stoppen van een verzekering of rekening	4
2.2.1	Aflossen uit een uitkering van de verpande spaarverzekering of bankspaarrekening	4
2.2.2	Afkoop verpande beleggingsrekening of levensverzekering en opname uit een opgebouwde waarde van de bankspaarrekening of spaarverzekering	4
2.2.3	Stoppen met beleggen?	5
3	Aanpassen van de aflosvorm	5
3.1	Aanpassen aflosvorm naar annuïteit of lineair	5
3.2	Aanpassen aflosvorm naar aflossingsvrij	5
3.3	Verhogen van het aflossingsdoel	5
4	Tariefgroep	5
4.1	Waarde van het onderpand bepalen	5
4.2	Salderen opgebouwde waarde	5
4.3	De tariefgroep aanpassen	6
4.3.1	De tariefgroep daalt op renteverlengingsdatum	6
4.3.2	Tussentijdse aanpassen van de tariefgroep	6
5	De rentevaste periode aanpassen	6
5.1	Op de renteverlengingsdatum	6
5.2	Tijdens de rentevaste periode naar een andere rentevaste periode	6
6	Vergoeding voor ons renteverlies bij aflossen	6
6.1	Aflossen door verkoop van het huis	6
6.2	Aflossen op renteverlengingsdatum	6
6.3	Aflossen van een hypotheek met variabele rente	6
7	Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	6
7.1	Waarde van het huis	6
7.2	Ontslag medeschuldenaren	7
7.3	Aflossen bij relatiebreuk	7
7.4	Toetreden van schuldenaar	7
8	Overlijden	7
8.1	Achterblijvende partner (medeschuldenaar) blijft in het huis wonen	7
8.2	Erven: niet-medeschuldenaar krijgt het eigendom	7
8.3	Aflossen van de hypotheek bij overlijden	7

9	Einddatum van de hypotheek	8
9.1	Looptijd verlengen (tot en met 31 december 2024)	8
9.2	Aanvraag van een nieuwe hypotheek (vanaf 1 januari 2025)	8
9.2.1	Coulance voor klanten die hun huis hebben verkocht	8
9.2.2	Aflossen of nieuwe hypotheek niet mogelijk?	8
9.2.3	Aflossingsvrije leningdelen met verschillende einddatums	8
9.3	Einde van een overbruggingshypotheek	8
10	Verhuur van het huis	9
10.1	Tijdelijk verhuren op grond van de leegstandswet	9
10.2	Tijdelijk recreatief verhuren	9
10.3	Permanente verhuur	9
11	Het hypotheekrecht	9
11.1	Vestigen van een hypothecaire inschrijving door een andere partij	9
11.1.1	Aanvullende toets	9
11.2	Gedeeltelijk royement	10
11.3	Coöperatief eigendom omzetten in een appartementsrecht	10
12	Aanpassen voorwaarden classic hypotheek	10
13	Staan er fouten in deze normen?	10

1 INLEIDING

1.1 Waarom deze gids?

In deze gids staan onze regels voor het wijzigen van een hypotheek. Ze helpen je bij het beoordelen van verzoeken van klanten die hun hypotheek willen aanpassen. Wil een klant een nieuwe hypotheek afsluiten, de hypotheek verhogen of een 2e hypotheek afsluiten? Dan gelden onze Regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek.

In dit document gaan we steeds uit van 1 aanvrager. Maar de regels die hierin staan gelden voor alle aanvragers.

Onze regels voor het wijzigen van een hypotheek zijn er om hypotheeken tijdens de looptijd op een verantwoorde manier aan te passen. Dus om de risico's voor de klant en voor ons zo klein mogelijk te houden. Ze zijn geen basis voor een passend, financieel en fiscaal advies.

1.2 Welke regels gaan voor bij een hypotheek met NHG?

Ontstaan er verschillen tussen de normen van NHG en onze regels? Dan gaan onze regels voor als die strenger zijn.

1.3 Het inkomen

Een klant heeft genoeg inkomen als de financieringslast van de hypotheek (annuïtaire toetslast) lager dan of gelijk is aan de toegestane financieringslast zoals beschreven staat in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK).

Afwijken van de standaardnorm

In deze situaties mogen we afwijken van de standaardnorm en maatwerk toepassen:

- bij het verbreken van een relatie
- bij het overlijden van 1 van de schuldenaren
- als beleggen niet meer past bij de klant
- op het einde van de looptijd

In deze situaties beoordelen we een aanvraag individueel en toetsen de betaalbaarheid op 1 van deze manieren:

- met een inkomsten-/uitgavenformulier, zoals het Persoonlijk Budgetadvies van het Nibud of;
- met de werkelijke lastentoets of;
- volgens de beheerrichtlijnen van NHG.

Als we op basis van 1 van deze methodes toetsen, moet er altijd onderbouwd worden dat er sprake is van een bestendige situatie.

1.4 Taxatiewaarde en marktwaarde van het huis

We gaan uit van de bij ons bekende marktwaarde van het huis, behalve als we in deze regels aangeven dat de actuele waarde bepaald moet worden. De marktwaarde kan worden bepaald met een taxatierapport of een Calcasa Desktop Taxatie behalve als we het in deze regels anders beschrijven. Als de klant de tariefgroep wil aanpassen, kan dat op basis van een WOZ-taxatieverslag.

		Geldigheid
Taxatierapport	■ Bij een hypotheek tot 100% van de marktwaarde	6 maanden
Calcasa Desktop Taxatie	■ Bij een hypotheek tot 90% van de marktwaarde ■ Niet mogelijk bij maatwerk op basis van artikel 4 lid 1 TRHK of echtscheiding. Zie ook paragraaf 7.1	6 maanden
WOZ-taxatieverslag	■ Alleen bij verlaging van de tariefgroep ■ Bij een hypotheek tot 75% van de WOZ-waarde. We hantieren dan 85% van de WOZ-waarde als marktwaarde	Meest recente

1.5 Niet altijd op tijd betaald?

Heeft een klant de hypotheek bij ons of bij een andere kredietaanbieder niet op tijd betaald? Dan kunnen we een verzoek om de hypotheek aan te passen afwijzen. Als de hypotheek in beheer is bij de afdeling Financiële Zorg betrekken we deze afdeling bij de beoordeling van de gewenste aanpassing.

2 CONTRACTUELE AFLOSSING OF AFLOSSINGSDOEL AANPASSEN

De fiscale regels die gelden voor het aanpassen van een Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW) of een Spaarrekening Eigen Woning (SEW) staan in de Informatiewijzer verzekering of spaarrekening die hoort bij de hypotheek.

2.1 Een verpande verzekering of bankspaarrekening aanpassen

Als we de spaarhypotheekverzekering of bankspaarrekening moeten aanpassen, dan gaan we ervan uit dat de hoogte van het oorspronkelijke aflossingsdoel gelijk blijft.

Heeft de klant een beleggingsverzekering?

Dan zien we het actuele prognosekapitaal als het aflossingsdoel. Dit berekenen we met het netto rekenrendement: het bruto historisch fondsrendement min de fondskosten.

2.1.1 Gemengde verzekering met te hoge kosten omzetten

We zetten een gemengde verzekering met te hoge kosten om als de inleg of de premie voor de opbouw niet lager wordt en de looptijd niet wordt verlengd. De opgebouwde waarde wordt ingebracht in de nieuwe verpande verzekering.

Goed om te weten: Voor box 1 beleggingsproducten (niet-gegarandeerd kapitaal) geldt fiscaal dat de premie of inleg niet verhoogd mag worden.

Regels ook voor NHG

Deze regels gelden voor hypotheek met en zonder NHG.

2.1.2 Verlagen van het aflossingsdoel

Wil de klant het (gegarandeerde) aflossingsdoel van de polis of rekening verlagen? Dan toetsen we of de aangepaste hypotheek voldoet aan onze Regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek.

Goed om te weten: De fiscale gevolgen van de wijziging voor een Kapitaalsverzekering Eigen Woning (KEW) of Spaarrekening Eigen Woning (SEW) staan beschreven in de informatiewijzer (hoofdstuk 2).

Regels ook voor NHG

De regels voor het verlagen van het aflossingsdoel gelden voor hypotheek met en zonder NHG.

2.2 Stoppen van een verzekering of rekening

2.2.1 Aflossen uit een uitkering van de verpande spaarverzekering of bankspaarrekening

Krijgt de klant een uitkering uit een verzekering of rekening die aan de hypotheek verpand is? Dan mag de klant die op de oorspronkelijke einddatum van de verzekering of rekening zonder vergoeding voor ons renteverlies aflossen op de hypotheeklening. Wil de klant de verzekering of rekening eerder tot uitkering laten komen en dit bedrag aflossen op de hypotheek? Dan betaalt de klant een vergoeding voor ons renteverlies.

Uitzondering hierop is aflossing uit de uitkering van een verzekering van de spaarhypotheek, SEW, woeker- of compensatiepolis. Als deze tussentijds beëindigd worden, hoeft de klant over het aflosbedrag geen vergoeding over het renteverlies te betalen.

Wil de klant een niet-verpande verzekering of -rekening beëindigen en de waarde tijdens de looptijd van de hypotheek gebruiken als (gedeeltelijke) aflossing? Dan geldt de regel niet en betaalt de klant een vergoeding voor ons renteverlies, volgens de voorwaarden.

2.2.2 Afkoop verpande beleggingsrekening of levensverzekering en opname uit een opgebouwde waarde van de bankspaarrekening of spaarverzekering

Wil de klant een verpande verzekering of rekening stopzetten? En er is waarde opgebouwd? Dan gaan we ervan uit dat de klant deze waarde gebruikt om de hypotheek (gedeeltelijk) af te lossen. In artikel 2.2.1 staat ook of de klant een vergoeding voor ons renteverlies moet betalen als de klant eerder wil aflossen. Een klant mag een verpande beleggingsrekening of levensverzekering stoppen als het aflossingsvrije deel na de wijziging niet meer dan 50% van de marktwaarde van het huis is.

Wil de klant dat we de waarde (voor een deel) vrijgeven of verrekenen met de vergoeding voor ons renteverlies? Dan toetsen we of de hypotheek voldoet aan de Regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek.

Goed om te weten: Gebruikt de klant (een deel van) de opgebouwde waarde van een KEW, SEW of Beleggingsrecht Eigen Woning (BEW) niet om een eigenwoningschuld af te lossen, terwijl er wel een eigenwoningschuld is? Bijvoorbeeld omdat de klant het geld gebruikt voor de betaling van de vergoeding voor het renteverlies en/of een verbouwing? Dan heeft de klant geen recht op de uitkeringsvrijstelling. Over het behaalde rendement wordt afgerekend in box 1.

Wijzig de aflosvorm? Dan passen we de rente meteen aan. We kijken dan naar de opslagen in de rentelijst op het moment van het vaststellen van de contractrente.

Regels ook voor NHG

Deze regels gelden voor hypotheek met en zonder NHG.

2.2.3 Stoppen met beleggen?

Wil de klant niet meer beleggen? En past de toetslast na een aanpassing van het aflossingsdoel of de aflosvorm niet binnen de toegestane woonlast volgens de 'Regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek'? Dan toetsen we of de klant de hypotheek in de nieuwe situatie kan betalen op basis van een andere toetsmethode (zie artikel 1.3). Is dat niet het geval? Dan wijzigen we de aflosvorm en verlagen we het aflossingsdoel tot het deel van de hypotheek boven 88% van de marktwaarde van het huis. De hypotheek moet betaalbaar zijn (zie artikel 1.3).

3 AANPASSEN VAN DE AFLOSVORM

3.1 Aanpassen aflosvorm naar annuïteit of lineair

Op verzoek van de klant kunnen we de aflosvorm zonder toetsing aanpassen naar een annuïtaire of lineaire hypotheek.

3.2 Aanpassen aflosvorm naar aflossingsvrij

We zetten een aflosvorm om naar aflossingsvrij, als de klant voldoet aan de Regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek. We toetsen dan het inkomen en de waarde van het huis volgens die regels.

Regels ook voor NHG

Deze regels gelden voor hypotheek met en zonder NHG.

3.3 Verhogen van het aflossingsdoel

Wil de klant het (gegarandeerde) aflossingsdoel verhogen? Dan kan dat zonder dat we het inkomen en de waarde van het huis toetsen. De klant kan het annuïtaire of lineaire leningdeel verhogen of maandelijks extra aflossen.

4 TARIEFGROEP

Als we de tariefgroep bepalen, kijken we naar de verhouding tussen de waarde van het onderpand en de hoogte van de hypotheek.

4.1 Waarde van het onderpand bepalen

Bij het bepalen van de waarde van het onderpand nemen we ook onroerende zaken mee die naast het huis liggen en daarbij horen, eigendom van de klant zijn en meeverbonden zijn als zekerheid voor de hypotheek. Denk bijvoorbeeld aan een stuk tuin dat aan het huis grenst of een parkeerplaats die alleen bedoeld is voor eigen gebruik.

Bij de bepaling van de waarde van het onderpand nemen we geen andere huizen mee die meeverbonden zijn als extra zekerheid voor de hypotheek.

4.2 Salderen opgebouwde waarde

Zijn de opgebouwde waarde en het eindkapitaal van de spaarhypotheekpolis of SEW gegarandeerd? Dan kunnen we de opgebouwde waarde salderen met de restschuld van de hypotheek bij het bepalen van de tariefgroep.

4.3 De tariefgroep aanpassen

4.3.1 De tariefgroep daalt op renteverlengingsdatum

Heeft de klant afgelosten valt de hypotheek daardoor in een lagere tariefgroep? Dan bieden we op de renteverlengingsdatum automatisch de rente aan die hoort bij de lagere tariefgroep.

4.3.2 Tussentijdse aanpassen van de tariefgroep

Is de waarde van het onderpand gestegen en valt de hypotheek daardoor in een lagere tariefgroep? Dan kunnen we de rente tijdens de rentevaste periode aanpassen. De klant moet hier een verzoek voor indienen en de actuele waarde van het onderpand aantonen. Dat kan met een taxatierapport, Calcasa Desktop Taxatie of een WOZ-taxatieverslag. Zie de tabel in artikel 1.4.

5 DE RENTEVASTE PERIODE AANPASSEN

5.1 Op de renteverlengingsdatum

Klanten kunnen op de renteverlengingsdatum kiezen voor een nieuwe rentevaste periode die past binnen de resterende looptijd van de hypotheek. Ze krijgen 3 maanden voor de renteverlengingsdatum een voorstel.

5.2 Tijdens de rentevaste periode naar een andere rentevaste periode

Wil een klant de rentevaste periode tussentijds aanpassen? Dan hoeven we het inkomen van de klant niet te toetsen. De nieuwe rentevaste periode moet passen binnen de resterende looptijd van de hypotheek.

Goed om te weten: Stapt de klant tijdens de rentevaste periode over naar een nieuwe rentevaste periode? Dan moet de klant misschien een vergoeding voor ons renteverlies betalen.

6 VERGOEDING VOOR ONS RENTEVERLIES BIJ AFLOSSEN

Lost een klant de hypotheek (voor een deel) af? Dan moet de klant misschien een vergoeding voor ons renteverlies betalen. Als dat zo is, houden we rekening met de vergoedingsvrije ruimte die we hebben afgesproken.

6.1 Aflossen door verkoop van het huis

Verkoopt de klant het eigen deel van het huis, verhuist de klant en lost de klant met de opbrengst de hypotheek af? Dan betaalt de klant geen vergoeding voor ons renteverlies, behalve als de klant heeft gekozen voor de budgetoptie 'boete bij verhuizen'. Dan betaalt de klant misschien wel een vergoeding voor ons renteverlies als de nieuwe hypotheek niet bij 1 van de merken van de Volksbank wordt afgesloten.

6.2 Aflossen op renteverlengingsdatum

Op de renteverlengingsdatum kan de klant (het deel van) de hypotheek waar de rentevaste periode van afloopt zonder vergoeding aflossen.

6.3 Aflossen van een hypotheek met variabele rente

De klant kan een leningdeel met variabele rente zonder vergoeding voor ons renteverlies aflossen.

7 ONTSLAG HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Bij het ontslaan van een medeschuldenaar van de hoofdelijke aansprakelijkheid doen we altijd een toets op de waarde van het onderpand en de hoogte van het inkomen van de achterblijvende schuldenaar. Zie 1.3.

7.1 Waarde van het huis

De waarde van het huis moet altijd blijken uit een recent gevalideerd taxatierapport.

Hiervan kunnen we afwijken als uit het echtscheidingsconvenant blijkt dat de klanten voor de verdeling van het huis uit zijn gegaan van de waarde uit een Calcasa Desktop Taxatie. In dat geval is een recente Calcasa Desktop Taxatie voldoende. De hypotheek mag dan niet meer zijn dan 90% van de marktwaarde en er mag geen sprake zijn van maatwerk.

7.2 Ontslag medeschuldenaren

We kunnen een medeschuldenaar alleen ontslaan van hoofdelijke aansprakelijkheid als:

- de schuldenaar die in het huis blijft wonen het volledige eigendom verkrijgt of al in bezit heeft;
- de klant die in het huis blijft wonen in de afgelopen 5 jaar de verplichtingen bij ons en andere kredietverstrekkers altijd is nagekomen;
- uit de toetsing van het inkomen blijkt dat de klant die in het huis blijft wonen genoeg inkomen heeft om de hypotheek te betalen (zie ook artikel 1.3) of;
- als aan de afspraak die we bij het aangaan van de leningovereenkomst gemaakt hebben voldaan is.

Betalingsachterstand

Heeft de klant een betalingsachterstand bij ons? Dan betrekken we de afdeling Financiële Zorg als we beoordelen of we toestemming geven.

Regels ook voor NHG

Deze regels gelden voor hypotheek met en zonder NHG.

7.3 Aflossen bij relatiebreuk

Eindigt de relatie tussen 2 schuldenaren en wordt 1 van de schuldenaren volledig eigenaar? Dan mag de helft van de lening worden omgezet naar een nieuwe rente zonder dat klanten daarvoor een vergoeding voor ons renteverlies betalen.

7.4 Toetreden van schuldenaar

Heeft de klant een nieuwe partner die eigenaar en schuldenaar wordt? Dan moet de nieuwe partner een gelijk deel in het eigendom van het huis krijgen. We kunnen van deze regel afwijken als er bijvoorbeeld in de huwelijkse voorwaarden of het geregistreerd partnerschap iets anders is afgesproken. Een andere afspraak in een (notariële) samenlevingscontract is niet voldoende om van deze regels af te wijken.

Voor de nieuwe schuldenaar voeren we een risico-gebaseerd klantonderzoek uit en de nieuwe schuldenaar mag geen betalingsachterstand hebben op kredieten bij ons en eventuele andere aanbieders.

Goed om te weten: Het deel van de hypotheek dat wordt gebruikt voor het nieuw te verkrijgen deel van het eigendom moet voldoen aan de fiscale regels voor hypotheek vanaf 1-1-2013.

8 OVERLIJDEN

8.1 Achterblijvende partner (medeschuldenaar) blijft in het huis wonen

Als de partner die achterblijft in het huis blijft wonen, dan kan de hypotheek ongewijzigd doorlopen. We toetsen dan of die partner de maandlasten kan betalen. Zie artikel 1.3.

8.2 Erven: niet-medeschuldenaar krijgt het eigendom

Wil 1 van de erfgenamen het huis overnemen van andere erfgenamen? Dat kan als de erfgenaam voldoende inkomen heeft en de waarde van het huis hoog genoeg is volgens de Regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek. Voor iedere nieuwe schuldenaar voeren we een risico-gebaseerd klantonderzoek uit.

Blijven de hypotheek en het huis een onderdeel van de nalatenschap? En aanvaarden de erfgenamen de nalatenschap? Dan toetsen we of zij die nieuwe maandlasten kunnen betalen. Zie artikel 1.3.

8.3 Aflossen van de hypotheek bij overlijden

Overlijdt de schuldenaar of de inwonende partner? Dan kan de hypotheek binnen 1 jaar na het overlijden (voor een deel) worden afgelost, zonder dat de klant of inwonende partner daarvoor een vergoeding voor ons renteverlies betaalt. We kunnen we ook tussentijds de rente aanpassen zonder dat zij een vergoeding voor ons renteverlies betalen. Dat doen we eenmalig.

Goed om te weten: de regels hierboven gelden ook als de inwonende partner van de schuldenaar overlijdt en deze geen schuldenaar is.

9 EINDDATUM VAN DE HYPOTHEEK

- Eindigt de hypotheek voor 1 januari 2025? Dan gelden de regels in paragraaf 9.1.
- Eindigt de hypotheek op of na 1 januari 2025? Dan gelden de regels in paragraaf 9.2.
- Eindigt het overbruggingskrediet? Dan gelden de regels in paragraaf 9.3

9.1 Looptijd verlengen (tot en met 31 december 2024)

De klant krijgt 18 maanden voor de einddatum van de hypotheek een voorstel om het aflossingsvrije leningdeel voort te zetten of af te lossen. Als de klant wil verlengen, kijken we naar de persoonlijke situatie van de klant. En we kijken of de klant de werkelijke maandlasten van de hypotheek kan betalen. Hierbij houden we ook altijd rekening met de betaalbaarheid na het pensioen en het einde van de hypotheekrenteaf trek (box 3).

9.2 Aanvraag van een nieuwe hypotheek (vanaf 1 januari 2025)

De klant krijgt 12 maanden voor de einddatum van de hypotheek een brief met daarin informatie over de naderende einddatum. De klant mag de hypotheek op de einddatum aflossen of een nieuwe hypotheek aanvragen. Met deze nieuwe hypotheek wordt de oude hypotheek afgelost. De aanvraag moet voldoen aan de 'Regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek'. Aanvullend gelden deze voorwaarden:

- De opgebouwde waarde van een verpand opbouwproduct met beleggingscomponent moet worden afgelost op de hypotheek.
- Klanten kunnen tot 50% van de waarde van het huis aflossingsvrij financieren, ook als de aanvraag niet passend is volgens de standaardnorm. In dit geval mag het absolute bedrag van de aflossingsvrije leningdelen niet groter worden.

9.2.1 Cou lance voor klanten die hun huis hebben verkocht

Heeft de klant het huis op de einddatum definitief verkocht, maar is het huis nog niet overgedragen aan de nieuwe eigenaar? Dan geldt er een cou lanceperiode tot 1 jaar na de einddatum. Tijdens deze periode wordt de rente van het leningdeel dat is afgelopen omgezet naar variabele rente.

9.2.2 Aflossen of nieuwe hypotheek niet mogelijk?

Voldoet de klant niet aan de voorwaarden voor een cou lanceperiode? Of kan de klant de hypotheek op de einddatum niet aflossen of herfinancieren? Dan betrekken we de afdeling Financiële Zorg

9.2.3 Aflossingsvrije leningdelen met verschillende einddatums

Als een klant meerdere aflossingsvrije leningdelen heeft met verschillende einddatums, bieden we de mogelijkheid om voor alle aflossingsvrije leningdelen in 1 keer een nieuwe hypotheek aan te vragen. De klant kan dan de rente van deze leningdelen meenemen tot het einde van de rentevaste periode.

9.3 Einde van een overbruggingshypotheek

- Bij nieuwbouw is de looptijd maximaal 2 jaar. Deze looptijd is niet te verlengen.
- Bij bestaande bouw is de looptijd 1 jaar en geldt er een maximale verlenging van 1 jaar.

Bij bestaande bouw is verlenging alleen mogelijk als:

- de klant geen betalingsachterstand bij ons heeft;
- de klant geen betalingsachterstand bij andere aanbieders heeft, anders dan de achterstand die aanwezig was bij het accepteren van de verstrekking;
- de actueel getaxeerde marktwaarde hoog genoeg is om de hypotheek en de overbrugging af te lossen;
- het oude huis in de verkoop staat voor een marktconforme prijs;
- de klant verklaart dat de klant de lasten kan blijven betalen.

Voldoet de klant niet aan deze voorwaarden? Of is er een kans op een restschuld en kan de klant niet aantonen dat de klant die kan betalen of herfinancieren? Dan betrekken we de afdeling Financiële Zorg bij de beoordeling van de verlenging.

10 VERHUUR VAN HET HUIS

De klant mag een huis waar wij een hypotheek op hebben gevestigd alleen verhuren in de volgende gevallen, zie 10.1 en 10.2.

10.1 Tijdelijk verhuren op grond van de Leegstandswet

Klanten mogen hun huis dat te koop staat tijdelijk verhuren op grond van de Leegstandswet.

Ze moeten de vergunning aanvragen via overbruggingsverhuur.nl. Een huis verhuren zonder onze schriftelijke toestemming mag niet.

10.2 Tijdelijk recreatief verhuren

Een klant die het huis tijdelijk recreatief wil verhuren (bijvoorbeeld via AirBnB), moet hiervoor eenmalig vooraf schriftelijk toestemming vragen. We geven hiervoor toestemming als de klant:

- het huis als hoofdverblijf blijft gebruiken en hier inschreven blijft staan;
- het huis niet meer dan 60 dagen per jaar verhuurt;
- het huis nooit langer dan 4 weken achter elkaar verhuurt;
- een opstalverzekering heeft die tijdelijke verhuur dekt;
- zich houdt aan de regels die de gemeente stelt;
- toestemming heeft van de Vereniging van Eigenaren als de klant in een appartement woont.

10.3 Permanente verhuur

Het huis permanent verhuren mag niet. Als we vaststellen dat de klant het huis zonder onze toestemming verhuurt, dan dragen we het dossier over aan Financiële Zorg.

11 HET HYPOTHEEKRECHT

We vestigen het hypotheekrecht op een onroerende zaak of erfpachtrecht. Wil de klant delen van de onroerende zaak of het erfpachtrecht vervreemden of bezwaren? Bijvoorbeeld vanwege verkoop, een nieuwe hypotheek of een beperkt recht? Dan is onze toestemming nodig.

11.1 Vestigen van een hypothecaire inschrijving door een andere partij

Om te beoordelen of wij toestemming geven voor het vestigen van een hypothecaire inschrijving achter onze inschrijving, doen we een risico-inschatting. Daarvoor doen we altijd een BKR-toets. Heeft de klant BKR-registraties of betalingsproblemen (gehad) bij onze bank? Dan nemen we dit mee in onze risico-inschatting. We kunnen het verzoek tot het vestigen van een hypothecaire inschrijving door een andere partij hierdoor ook afwijzen.

Goed om te weten: Als de klant in behandeling is bij de afdeling Financiële Zorg, beoordeelt deze afdeling het verzoek.

11.1.1 Aanvullende toets

Soms is er een aanvullende toets op inkomen en marktwaarde nodig. Hiervoor hanteren we deze richtlijnen:

Situatie	Marktwaardebepaling	Inkomenstoets
De schuldeiser is ingeschreven in het AFM-register en de aanvraag is voor een nieuw krediet	Nee	Nee
De schuldeiser is ingeschreven in het AFM-register en de aanvraag is niet voor een nieuw krediet	Ja	Ja
De schuldeiser is niet ingeschreven in het AFM-register	Ja	Ja
Belastingdienst of gemeente	Nee	Nee

11.2 Gedeeltelijk royement

Ons uitgangspunt bij gedeeltelijk royement is dat we het inkomen toetsen en een marktwaardebepaling opvragen. Soms doen we dat niet. Dat is afhankelijk van de oppervlakte en de waarde van het te verkopen gedeelte:

Situatie	Marktwaardebepaling	Inkomenstoets
Overdracht kleiner dan 5 m ²	Nee	Nee
Overdracht groter dan 5m ² , maar minder dan 10% van de totale oppervlakte	Ja	Nee, als waardevermindering volledig wordt afgelost op de hypotheek
	Schuld-marktwaardeverhouding is kleiner dan 90%: Calcasa Desktop Taxatie toegestaan Schuld-marktwaardeverhouding is groter dan 90%: Taxatie met waardes voor en na gedeeltelijk royement	Ja, als de verkoopwaarde lager is dan waardevermindering of bij gebruik Calcasa Desktoptaxatie
Overige situaties	Ja, taxatie met waardes voor en na gedeeltelijk royement	Nee, als waardevermindering volledig wordt afgelost op de hypotheek
		Ja, als de verkoopwaarde lager is dan waardevermindering of bij gebruik Calcasa Desktoptaxatie

De verkoopwaarde moet worden afgelost op de hypotheek. Soms is de verkoopwaarde lager dan de waardevermindering. In dat geval doen we een inkomenstoets of moet het verschil tussen de verkoopwaarde en de waardevermindering afgelost worden met eigen middelen.

11.3 Coöperatief eigendom omzetten in een appartementsrecht

Wil de klant dat we het coöperatief eigendom omzetten in een appartementsrecht? Dan zetten we de bestaande verpanding van het coöperatief eigendom om in een hypothecaire inschrijving op het appartementsrecht. Er verandert niets aan de voorwaarden van de lening. We accepteren de omzetting van coöperatief eigendom naar appartementsrecht als we de hypotheek niet hoeven te verhogen of wijzigen.

Wil de klant dat we het coöperatief eigendom omzetten in een appartementsrecht in combinatie met het verhogen en/of wijzigen van de hypotheek? Dan zien we dit als een nieuwe hypotheek op een nieuw onderpand en moet voldaan worden aan onze Regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek.

12 AANPASSEN VOORWAARDEN CLASSIC HYPOTHEEK

Vraagt een klant om de hypotheek of een leningdeel aan te passen? En gelden voor deze aanpassing de Budget-opties? Dan veranderen we de hele hypotheek altijd in een Budget Hypotheek en krijg de klant nieuwe Algemene Voorwaarden.

13 STAAN ER FOUTEN IN DEZE NORMEN?

We hebben deze regels 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.