

Hoe wij beslissen over hypotheekaanvragen

Informatie voor adviseurs

Colofon

Documentinformatie	
Titel	Woonfonds Acceptatiebeleid
Versie	Woonfonds 1.0 - 2020
Ingangsdatum	01 januari 2020
Beheerder	Productmanagement Achmea Bank
Eigenaar	Kredietcommissie
Verantwoordelijke	Dennis Brinkman
Toepasselijkheid	Achmea Bank

Wijzigingsgeschiedenis			
Datum	Auteur	Versie	Omschrijving wijziging
08-05-2019	Dennis Brinkman	1.1 2019	Diverse besluiten KC opgenomen
12-12-2019	Dennis Brinkman	1.1 2020	TRHK 2020 + NWWI-model verhuurtaxaties

Goedkeuring	
Vereiste goedkeuring door (organisatie / afdeling / functionaris)	Datum goedgekeurd
Kredietcommissie Achmea Bank	19 december 2018
Kredietcommissie Achmea Bank	

Inhoudsopgave

Inleiding	6
Algemene regels	7
hypotheekbedrag	7
verhoging hypotheek	7
looptijd	7
2 ^e hypotheek	7
verhoogde inschrijving	7
mogelijke aflosvormen	7
situaties	7
vermogensopbouw	7
hypotheken met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	8
overlijdensrisicoverzekering	8
hoofdelijk medeschuldenaarschap	8
berekening (toegestane) woonlast	8
Lasten hoofverblijf en overige woningen	9
berekenen huurinkomsten	9
Huurinkomsten benodigd voor betaalbaarheid	9
meenemen inkomsten uit verhuur	9
Toekomstige huurinkomsten	9
Aantonen huurinkomsten	9
inkomenstoets bij meerdere verhuurde panden	10
toetsrente	10
hypotheek voor restschuld	10
extra lenen voor energiebesparing	10
overbruggingshypotheek	10
De aanvrager	11
natuurlijk persoon	11
CDD-check	11
CDD	11
legitimatie en verblijfsvergunning	11
kredietwaardigheid	11
eigenaar, schuldenaar	12
getrouwd of geregistreerd partnerschap, hypotheek op 1 naam	12
scheiding	12
eigen middelen	13

De woning	14
acceptabel	14
niet acceptabel	14
eigen bedrijf in woning	15
vereniging van eigenaren	15
erfpacht	15
nieuwbouw en verbouw	15
waarborgcertificaat	15
koop- en leenconstructies	15
antispeculatiebeding en Groninger akte	15
waarde onder € 100.000	15
achterstallig onderhoud	15
 De waarde van de woning	 17
maximale verstrekking	17
marktwaaarde na verbouwing	17
marktwaaarde bij verhoging hypotheek	17
marktwaaarde nieuwbouwwoning	17
Taxatierapport	17
Taxateur	18
Koopprijs	18
 Bouwdepot bij nieuwbouw of verbouw	 19
vrijwillig bouwdepot	19
minimaal bedrag	19
Maximaal depot	19
maximale looptijd	19
vergoeding	19
eigen middelen	19
gebruik	19
betalingen	19
 Het inkomen	 20
Inkomen in euro's	20
vast dienstverband, voorwaarden	20
stijging inkomen binnen 6 maanden	20
tijdelijk dienstverband met intentieverklaring, voorwaarden	20
tijdelijk dienstverband, toetsinkomen	20
IB-ondernemers, voorwaarden	20
IB-ondernemers, toetsinkomen	21
aanleveren jaarcijfers of IB-aangiften	21
dga's (met een aandeel van 25% of meer), toetsinkomen	21

expats / kennismigranten	22
AOW	22
WAO, WIA/IVA, Wajong.....	22
WW, wachtgeld, bijstand	23
lopende uitkeringen van lijfrente, pensioenverzekering, arbeidsongeschiktheidsverzekering en dergelijke	23
toekomstig uitkeringen van lijfrenteproduct	23
alimentatie	23
vrij beschikbaar vermogen	23
schenking	24
verhuur.....	24
pgb	24
meer dan 1 dienstverband	24
contant inkomen	24
loonbeslag en looncessie	24

Financiële verplichtingen 25

alimentatie	25
krediet algemeen	25
krediet voor restschuld	25
schuld studiefinanciering	25
erfpacht (canonverplichting).....	25

Bijlage 1: Samenvatting inkomensbronnen..... 26

Inleiding

Het acceptatiebeleid van Woonfonds bepaalt hoe wij beslissen over een aanvraag van een hypotheek. Met ons acceptatiebeleid beoordelen we:

- of een aanvraag voldoet aan onze algemene regels;
- of de aanvrager voldoet aan onze voorwaarden;
- of wij de woning geschikt vinden als onderpand;
- of de waarde van de woning hoog genoeg is in verhouding tot de hypotheek;
- of het inkomen van de aanvrager hoog genoeg is om de hypotheek te betalen.

Het uitgangspunt van ons acceptatiebeleid is dat we willen voorkomen dat onze klanten hun hypotheek niet meer kunnen betalen. Daarnaast is wet- en regelgeving verwerkt in ons acceptatiebeleid.

! In dit document, dat alleen bestemd is voor professionals in de financiële dienstverlening, worden de kaders beschreven waarbinnen Woonfonds consumenten de Woonfonds Woningverhuur Hypotheek wil aanbieden. Het zijn algemene richtlijnen die we regelmatig herzien. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

! We kunnen afwijken van het acceptatiebeleid in deze publicatie. We behouden ons het recht voor een aanvraag af te wijzen.

! We kunnen afwijken van het acceptatiebeleid in deze publicatie.

- In een bijzondere individuele situatie kan een hypotheek mogelijk zijn, al voldoet een klant niet aan alle acceptatiecriteria. Dit noemen wij maatwerk. Hiervoor neemt u contact met ons op.
- Mogelijk voldoet een klant wel aan alle acceptatiecriteria, maar is er sprake van 'gestapelde risico's'. Wij behouden ons te allen tijde het recht voor een aanvraag af te wijzen.

Algemene regels

In dit hoofdstuk staan de algemene regels van het acceptatiebeleid van de Woonfonds Woningverhuur Hypotheek.

hypotheekbedrag

Het bedrag van een hypotheek is:

- hoogstens 80% van de marktwaarde in verhuurde staat van de woning;
- hoogstens € 300.000 per verhuurde woning;
- indien er meerdere onderpanden voor verhuur zijn (maximaal 4 gefinancierd en maximaal 5 in bezit) is het totaal van de hypotheeken niet meer dan € 750.000. Hierbij tellen de hypotheek op de eigen woning en een overbruggingshypotheek niet mee. Ook hypotheeken bij andere geldverstrekkers tellen niet mee voor het maximale hypotheekbedrag bij Woonfonds.

verhoging hypotheek

Van een verhoging van een bestaande hypotheek is sprake bij een 2^e of volgende hypotheek en bij een onderhandse opname. Een onderhandse opname kan een opname zijn uit een verhoogde hypothecaire inschrijving of een heropname. Voor deze verhogingen gelden dezelfde voorwaarden als voor een 1^e hypotheek. Een verhoging is mogelijk:

- vanaf € 5.000.

looptijd

De looptijd is:

- hoogstens 30 jaar;
- minstens 5 jaar. Bij verhuizing accepteert Woonfonds wel leningdelen met een resterende looptijd van minder dan 5 jaar.

! Het bedrag dat boven de 70% marktwaarde in verhuurd staat wordt geleend (max. 80% van marktwaarde in verhuurde staat) dient in maximaal 10 jaar te worden afgelost.

2^e hypotheek

Een 2^e of volgende hypotheek is alleen mogelijk als ook de 1^e hypotheek een hypotheek van Woonfonds is.

verhoogde inschrijving

Een verhoogde hypothecaire inschrijving is mogelijk.

mogelijke aflosvormen

Deze aflosvormen zijn mogelijk bij een nieuwe hypotheek:

- Annuïteiten Hypotheek;
- Lineaire Hypotheek;
- Aflossingsvrije Hypotheek. Het bedrag van de Aflossingsvrije Hypotheek mag hoogstens 50% van de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat zijn.

situaties

Een hypotheek is mogelijk voor:

- aankoop van een te verhuren woning;
- onderhoud of verbetering van een te verhuren woning;
- oversluiten van een bestaande hypotheek op een woning die verhuurd is.

vermogensopbouw

Omdat de waarde van het onderpand en de huuropbrengsten kunnen fluctueren is de Woonfonds Woningverhuur Hypotheek niet primair bedoeld voor

vermogensopbouw. Indien de investering gebruikt gaat worden als pensioen-voorziening is een financiering niet mogelijk.

hypotheken met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

De Woonfonds Woningverhuur Hypotheek kan niet onder NHG worden afgesloten.

overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht.

hoofdelijk medeschuldenaarschap

Het is niet mogelijk het maximale hypotheekbedrag te verhogen op basis van hoofdelijk medeschuldenaarschap. Een hypotheek met hoofdelijk medeschuldenaarschap is een hypotheek waarbij bijvoorbeeld ouders zich garant stellen.

berekening (toegestane) woonlast

Voor de berekening van de toegestane woonlasten gelden de regels en voorwaarden in de Ministeriële regeling hypothecair krediet. Belangrijke voorwaarden zijn:

- Een hypotheek is alleen mogelijk als de woonlasten voor de klant lager zijn dan de toegestane woonlasten.
- De toegestane woonlasten zijn afhankelijk van het toetsinkomen van de klant, de woonlastpercentages in de Ministeriële regeling hypothecair krediet en het rentepercentage.
 - ! Woonfonds hanteert de woonlastpercentages uit de Ministeriële regeling hypothecair krediet.
 - ! De financiering van verhuurde woningen wordt aangemerkt als consumptieve lening. Omdat de rente niet aftrekbaar is in box 1 wordt er altijd getoetst in box 3. Er wordt gerekend met de financieringslasttabellen (NIBUD) voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.
 - ! Voor aanvragers die de AOW-leeftijd bereikt hebben, gelden ruimere woonlastpercentages.
- De woonlasten worden per leningdeel berekend op basis van werkelijke toetslasten. De woonlast van het totaal van de leningdelen mag niet hoger zijn dan de toegestane woonlasten.
- De huurinkomsten worden (deels) bij de toegestane last opgeteld. Wanneer de financiering niet haalbaar is o.b.v. de toegestane last (op inkomen) worden de (toekomstige) huurinkomsten deels opgeteld bij de maandlast. Als de optelling van de toegestane maandlast en (een deel van) de huurinkomsten hoger liggen dan maandlast de hoofdsom is de hypotheek betaalbaar.
- Bij tweeverdieners geldt het woonlastpercentage dat hoort bij het totaal van het hoogste toetsinkomen en 80% van het laagste toetsinkomen. Indien één van de aanvragers de AOW-leeftijd heeft bereikt dient het financieringslastpercentage uit de tabel gehanteerd te worden welke behoort bij de aanvrager met het hoogste toetsinkomen.

Bij een verhuizing tellen de lasten van de hypotheek van de vorige woning niet mee bij de berekening van de woonlasten. Ook de lasten van een overbruggingshypotheek tellen niet mee. De aanvrager moet wel bewijzen dat hij de dubbele woonlasten kan betalen zolang dat nodig is.

Lasten hoofverblijf en overige woningen	Bij het bepalen van de toegestane woonlast wordt met de werkelijke bruto rente en aflossingen, inleg en of premie van de hypotheek op het hoofverblijf en of overige woningen gerekend. Indien de resterende rentevastperiode korter is dan 10 jaar, dient er gerekend te worden met de toetsrente ter vaststelling van het bedrag aan betaalde rente voor de woningen die de klant reeds bezit. Financiering op basis van werkelijke last bij een rentevastperiode korter dan 10 jaar dient altijd vooraf besproken te worden en valt dus onder de noemer maatwerk. Het is ook mogelijk dat het hoofverblijf een huurwoning betreft, dan wordt er gerekend met de bruto huurlasten + 5%.
berekenen huurinkomsten	Met huurinkomsten wordt bedoeld de nettohuurinkomsten. (= bruto -/- servicekosten) Uitgangspunt is dat dat gas/water/licht <u>niet</u> uit de ontvangen huur betaald wordt. Indien dat wel het geval is dan dienen de kosten van gas/water/licht nog in mindering gebracht worden op de bruto huurinkomsten.
Huurinkomsten benodigd voor betaalbaarheid	Wanneer de financiering niet haalbaar is o.b.v. de toegestane last (op inkomen) worden de (toekomstige) huurinkomsten deels opgeteld bij de toegestane maandlast. Als de optelling van de toegestane maandlast en (een deel van) de huurinkomsten hoger liggen dan de hoofdsom van de genormeerde maandlast wordt de gevraagde hypotheek verstrekt.
meenemen inkomsten uit verhuur	Bij huurovereenkomsten die al aantoonbaar langer dan 1 jaar lopen : ○ Bij een reeds bestaand huurcontract meer dan 1 jaar: 80% van de huurinkomsten uit het huurcontract (min eventueel gas, water, licht) ○ Aantonen 3 maanden van de werkelijke hypotheeklast aan eigen middelen. Mits de verhuurinkomsten nodig zijn voor de verstrekking. Bij huurovereenkomsten die nog geen jaar lopen : ○ Bij een reeds bestaand huurcontract korter dan 1 jaar: 50% van de laagste van de twee of de huurinkomsten uit het huurcontract of de te verwachten huuropbrengsten uit het taxatierapport (min eventueel gas, water, licht) ○ Aantonen 6 maanden van de werkelijke hypotheeklast aan eigen middelen. Mits de verhuurinkomsten nodig zijn voor de verstrekking.
Toekomstige huurinkomsten	Indien er nog geen huurovereenkomst is: ○ maximaal 50% van de te verwachten huuropbrengsten uit het taxatierapport. ○ Aantonen 6 maanden van de werkelijke hypotheeklast aan eigen middelen, mits de verhuurinkomsten nodig zijn voor de verstrekking. Financiering op basis van toekomstige huurinkomsten dient altijd vooraf besproken te worden en valt dus onder de noemer maatwerk.
Aantonen huurinkomsten	Huurinkomsten dienen met de volgende stukken aangetoond te worden:

	• Een kopie van het door beide partijen getekende verhuurcontract van het te financieren onderpand. • De bijschrijving van de huur dient middels 3 maandafschriften te worden aangetoond.
inkomenstoets bij meerdere verhuurde panden	Bij meerdere onderpanden die verhuurd worden, wordt dezelfde methodiek gehanteerd: de hypotheke worden gesaldeerd, dus alle componenten worden bij elkaar opgeteld. (totale lasten en totale huurinkomsten)
toetsrente	De berekening van de woonlasten gebeurt met een toetsrente. • Is de rentevast-periode korter dan 10 jaar en is de rente in het bindend aanbod lager dan de toetsrente vastgesteld en gepubliceerd door de AFM? Dan is de toetsrente gelijk aan de AFM-toetsrente. • In andere situaties is de toetsrente gelijk aan de rente in het bindend aanbod. • Als er sprake is van een rentevastperiode korter dan 10 jaar en het leningdeel is aan het einde van deze rentevastperiode volledig afgelost dan mag voor de berekening van de financieringslast en de toegestane financieringslast worden uitgegaan van de werkelijke rente. Bij een hypotheek met meer dan 1 leningdeel is de toetsrente een gewogen gemiddelde van de toetsrente van elk leningdeel. De weging gebeurt met de hoofdsommen en de looptijden van de leningdelen.
hypotheek voor restschuld	Een hypotheek voor de financiering van een restschuld is mogelijk tot 80% van de marktwaarde in verhuurde staat.
extra lenen voor energiebesparing	Lenen voor de kosten van energiebesparende voorzieningen in de woning is mogelijk tot 80% van de marktwaarde in verhuurde staat.
overbruggingshypotheek	Een overbruggingshypotheek is niet mogelijk.

De aanvrager

In dit hoofdstuk staat aan welke voorwaarden een aanvrager moet voldoen.

natuurlijk persoon

Een hypotheek is alleen mogelijk voor een natuurlijk persoon, niet voor bedrijven of woongroepen. De aanvrager moet:

- handelingsbekwaam zijn en niet onder curatele of onder bewind staan;
- 18 jaar of ouder zijn;
- Nederlands ingezetene zijn, dat wil zeggen:
 - langer dan 4 maanden in Nederland wonen of gaan wonen, en
 - geregistreerd zijn in de Basisregistratie Personen (BRP).

CDD-check

U koopt de woning als consument. Dit betekent dat u de woning niet koopt in de uitoefening van uw beroep of bedrijf. Om dit te controleren maken we gebruik van openbare gegevens, zoals: Kamer van Koophandel, Kadaster, Google etc. *(Deze lijst is niet limitatief.)*

CDD

Voordat een aanvrager geaccepteerd mag worden dient het CDD klanten onderzoek afgerond te zijn. Indien de aanvrager een 'onacceptabel' risico heeft op basis van het CDD klanten onderzoek dan wordt de aanvrager niet geaccepteerd.

legitimatie en verblijfsvergunning

Een aanvrager die de Nederlandse nationaliteit of de nationaliteit van een EU-lidstaat of van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein heeft, moet zich legitimeren met:

- een geldig paspoort, of
- een geldige Europese identiteitskaart.

Een aanvrager die *niet* de Nederlandse nationaliteit of de nationaliteit van een EU-lidstaat of van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein heeft, moet zich legitimeren met:

- een geldig paspoort, en
- een vreemdelingendocument van de Immigratie- en Naturalisatiedienst, of een sticker in het paspoort waaruit blijkt:
 - dat er een verblijfsvergunning voor *onbepaalde* tijd is. Is het inkomen van de mede-aanvrager niet nodig voor de hypotheek? Dan kan de mede-aanvrager volstaan met een verblijfsvergunning voor *bepaalde* tijd.
 - er een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen is;
 - er een document 'Duurzaam verblijf burgers van de Unie' is;
 - er een verblijfsvergunning is voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

kredietwaardigheid

Een hypotheek is niet mogelijk als bij onze BKR-toets blijkt dat een aanvrager 1 van deze registraties heeft:

- een achterstand (A- registratie)*;
- een cijfercodering (code 1 t/m 5);
- een nog lopende schuldregeling (SR);
- een codering op een hypotheek (HY);
- een afgelopen schuldregeling (SR);
- een restant obligo (RO).

- * Een hypotheek is wel mogelijk bij A-registraties en A1-registraties als:
- a. er bij het BKR een herstelcode (H) is vermeld, of als
 - b. het BKR aangeeft dat de betreffende lening is afgelost, of als
 - c. de geldgever verklaart dat de achterstanden zijn ingelopen of de lening is afgelost, of als
 - d. de A-registratie of A1-registratie niet terecht blijkt;
 - e. er is slecht sprake van 1 A-registratie, bij meer registraties is een hypotheek niet mogelijk.
 - f. lid b en c zijn niet van toepassing indien de lening is afgelost vanwege een restschuld op deze lening.

Als daar aanleiding voor is, kan Achmea Bank de kredietwaardigheid en het betalingsgedrag ook toetsen bij buitenlandse kredietregistratiebureaus. De uitkomst van deze toets telt dan mee voor de beslissing over de acceptatie.

Een (volgende) hypotheek is voor *bestaande klanten* van Achmea Bank alleen mogelijk als er de laatste 3 jaar geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest.

eigenaar, schuldenaar

Alle eigenaren van de woning:

- moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar.

Alle aanvragers van wie het inkomen nodig is voor de hypotheek:

- moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar.

getrouwd of geregistreerd partnerschap, hypotheek op 1 naam

Bij aanvragers die getrouwd of geregistreerd partners zijn moet de hypotheek op 2 namen komen. Dat wil zeggen dat beide partners als hoofdelijk schuldenaar de hypotheekakte ondertekenen. Er geldt 1 uitzondering. De hypotheek kan wel op naam van 1 van de partners komen als:

- het inkomen van die partner hoog genoeg is, en
- er huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden zijn met volledige uitsluiting, en
- de woning op naam van de aanvrager staat.

scheiding

Een hypotheekaanvraag of een verzoek om ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid is mogelijk, onder de voorwaarde dat de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling nog niet is gepasseerd. Voor passeren moet alles geregeld zijn en alle stukken ontvangen. De uitgangspunten in het echtscheidingsconvenant moeten zijn overgenomen in het vonnis.

De hypotheekakte kan pas passeren als het echtscheidingsvonnis of de ontbinding van het geregistreerd partnerschap is ingeschreven bij de Burgerlijke Stand.

eigen middelen

Voor het verkrijgen van een Woonfonds Woningverhuur Hypotheek dient eigen geld te worden ingebracht. De benodigde eigen middelen moeten worden aangetoond voor het uitbrengen van een definitief aanbod. Mogelijk wordt er ook gevraagd naar de herkomst en een bewijs hiervan.

De woning

In dit hoofdstuk staat voor welke woningen een hypotheek mogelijk is.

acceptabel

Een hypotheek is mogelijk voor een woning die:

- in Nederland staat;
- courant is;
- goed onderhouden is;
- vrij is van gebruiksrechten;
- geschikt is en gebruikt zal worden als woonverblijf voor een huurder;
- geschikt is voor kamerverhuur (incl. vergunning) LET OP! Kamerverhuur is alleen acceptabel aan familie t/m 2^e graad.
- uiterlijk op de datum van de ondertekening van de hypotheekakte op naam van de aanvrager staat.

Een hypotheek is mogelijk op:

- de volle eigendom van grond (met woning);
- een appartementsrecht;
- een erfpachtrecht.

! Een recht van opstal voor een nutsbedrijf is acceptabel.

niet acceptabel

Een hypotheek is niet mogelijk op een:

- (gedeeltelijk) bedrijfspand.
- gedeeltelijk verhuurde woning;
- woning met een agrarische bestemming;
- (verplaatsbare) recreatiewoning of een (mobiel) chalet, of onderpanden die door aard, ligging of gebruik hieraan gelijk te stellen zijn;
- stacaravan of woonwagen;
- waterwoning;
- woning op verontreinigde grond;
- woning die deel uitmaakt van een coöperatieve vereniging;
- dienstwoning waarbij het woonrecht gekoppeld is aan de functie;
- woning op een industrie- of bedrijventerrein;
- woning met koopsubsidie;
- woning (die gebouwd wordt) in een project met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;
- woning die zelf gebouwd wordt (het bouwen van een woning in eigen beheer met gebruik van één of meer aannemer is wel acceptabel);

Een hypotheek is niet mogelijk op:

- een zakelijk recht van gebruik en bewoning of vruchtgebruik;
- uitsluitend een recht van opstal;
- ondererfpacht
- een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve vereniging;
- een economisch eigendom van een woning.

eigen bedrijf in woning	Als de aanvrager zelf een bedrijf heeft in een deel van de woning is een hypotheek niet mogelijk.
vereniging van eigenaren	Bij een appartement met een vereniging van eigenaren geldt: • De vereniging van eigenaren moet ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel. • De vereniging van eigenaren moet actief zijn.
erfpacht	Bij voortdurende en tijdelijke erfpacht van de grond kan de looptijd van de hypotheek niet langer zijn dan de resterende duur van de erfpacht. Bij bestaande erfpacht waarbij een particulier de blote eigendom van de grond heeft, moet uit een Notariële Opinie blijken dat aan alle criteria voor een groene beoordeling is voldaan.
nieuwbouw en verbouw	Bij een niet projectmatige nieuwbouw moet de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn. Deze vergunning moet uiterlijk op de datum van het bindend aanbod zijn verleend. In geval van aankoop van een woning inclusief vergunningsplichtige verbouwing moet de vergunning ontvangen zijn voor het uitbrengen van het Bindend Aanbod. Het is niet mogelijk om een Bindend Aanbod uit te brengen met als voorbehoud de ontvangst van de omgevingsvergunning.
waarborgcertificaat	Bij nieuwbouw moet een waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling met het keurmerk van de Stichting GarantieWoning. Die instellingen staan op www.garantiewoning.nl .
koop- en leenconstructies	Koop- en leenconstructies zijn niet mogelijk.
antispeculatiebeding en Groninger akte	Het is niet mogelijk een woning te financieren waar een antispeculatiebeding van toepassing is. Een hypotheek is niet mogelijk als de feitelijke levering en de juridische levering niet gelijktijdig zijn, zoals bij een Groninger akte.
waarde onder € 100.000	Woningen met een getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat van minder dan € 100.000 zijn niet acceptabel.
achterstallig onderhoud	Er is een bouwkundig rapport vereist als: • de taxateur dit adviseert; • de kosten voor het herstellen van direct achterstallig onderhoud bij de taxatie op meer dan 10% van de marktwaarde zijn geschat. De kosten voor het direct noodzakelijk herstel worden bepaald op basis van uitvoering door derden. Het bedrag van de herstelkosten komt in een bouwdepot.

Blijkt de noodzaak van direct herstel uit een vrijwillig bouwkundig rapport? Ook dan kan Woonfonds eisen dat het bedrag voor de herstelkosten in een bouwdepot komt.

De waarde van de woning

Het maximale hypotheekbedrag is onder meer gekoppeld aan de waarde van de woning. Voor de waardebepaling is altijd een recent taxatierapport vereist.

maximale verstrekking	De maximale verstrekking is 80% van de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat. Indien de marktwaarde vrij van huur lager is dan de marktwaarde in verhuurde staat dan geldt de lagere marktwaarde vrij van huur.
marktwaarde na verbouwing	De (getaxeerde) marktwaarde na verbouwing in verhuurde staat kan alleen bepalend zijn voor de maximale hypotheek als het hele bedrag voor de verbouwing in een bouwdepot komt.
marktwaarde bij verhoging hypotheek	Bij een verhoging van een bestaande hypotheek is een taxatierapport met een marktwaarde in verhuurde staat vereist.
marktwaarde nieuwbouwwoning	Bij een nieuwbouwwoning geldt als marktwaarde de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat. Deze dient te blijken uit een nieuwbouwtaxatie.

Als de koop-/aannemingssom lager is dan de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat, dan geldt de koop-/aannemingssom als marktwaarde.

Bij een nieuwbouwwoning geldt als marktwaarde de koop-/aannemingssom volgens een ondertekende koop-/aannemingsovereenkomst of de kosten die een bouwkundig bedrijf heeft begroot. Extra kosten die mee kunnen tellen voor de marktwaarde zijn:

- de koopprijs van de grond (of afkoopprijs erfpacht);
- de bouwrente;
- de kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen;
- het renteverlies tijdens de bouwperiode;
- de kosten van aansluiting op openbare nutsvoorzieningen;
- kosten van de bouw.

Taxatierapport	• Het taxatierapport moet voldoen aan het standaard model van NWWI en TaxateursUnie Als een taxateur niet werkt met NWWI of TaxateursUnie, worden de volgende eisen gesteld: • In het taxatierapport moet de marktwaarde in verhuurde staat staan. • De marktwaarde in verhuurde staat wordt vastgesteld op de laagste van huurwaarde of de daadwerkelijke huurprijs. • In het taxatierapport moet de marktwaarde vrij van huur en gebruik staan. Ook kan de marktwaarde na een verbouwing in het taxatierapport staan. • In het taxatierapport dienen altijd de volgende onderdelen opgenomen te zijn: ○ Netto huur ○ Huurwaarde
----------------	---

- Bruto aanvangsrendement (Bar) én/of Netto aanvangsrendement(Nar)
- Woningwaarderingssstelsel (WWS) Ja/Nee. Indien de woning gewaardeerd wordt op de rand van geliberaliseerde huur, dan dient de berekening opgenomen te zijn in het taxatierapport
- 3 referentiepanden in de directe omgeving, met:
 - vierkante meters (m2) woonoppervlakte
 - huur
- Bij een 2^e of volgende hypotheek, een heropname en een opname uit verhoogde inschrijving, mag de marktwaarde in het taxatierapport niet geïndexeerd zijn.
- Het taxatierapport mag op de datum van het bindend aanbod niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de waardepeildatum.
- De taxateur mag niet direct of indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering via de geldnemer, koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever.
- Het taxatierapport moet zijn gemaakt volgens het laatst uitgegeven model van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF), de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), VastgoedPRO en VBO Makelaar.
- Het taxatierapport moet zijn goedgekeurd door een gecertificeerd validatie-instituut. De certificering van het validatie-instituut dient te zijn geregistreerd bij de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Bij een taxatie voor een woning die wordt verhuurd is validatie door een validatie-instituut niet altijd mogelijk, in dat geval dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend geregistreerd taxateur, tenzij de professionele taxatiedienst is verricht door ten minste twee geregistreerde taxateurs en alle geregistreerde taxateurs het taxatierapport ondertekenen.

Taxateur

- woningtaxateurs die ook RICS gecertificeerd zijn
 - taxateurs die onderdeel zijn van Dynamis
 - NRVt, met accreditatie voor taxeren van verhuurde woningen
- Kijk voor de volledige lijst van geaccepteerde taxateurs op de website van Woonfonds.

Koopprijs

Als koopprijs van een bestaande woning geldt de koopprijs zonder roerende zaken. De koopprijs moet blijken uit een koopovereenkomst die is ondertekend door de aanvrager van de hypotheek en door de verkoper.

Bouwdepot bij nieuwbouw of verbouw

Bij een hypotheek voor een nieuwbouwwoning of voor een verbouwing komt het bedrag van de hypotheek in een bouwdepot.

vrijwillig bouwdepot	Een vrijwillig bouwdepot is niet mogelijk.
minimaal bedrag	Het minimale depotbedrag is € 1.000.
Maximaal depot	Het bouwdepot bedraagt ten hoogste 20% van de marktwaarde in verhuurde staat na verbouw.
maximale looptijd	De maximale looptijd van een bouwdepot staat in de hypotheekvoorwaarden.
vergoeding	Er is geen rentevergoeding op het geld in het bouwdepot.
eigen middelen	Als de aanvrager een deel van de bouw of verbouw met eigen geld betaalt, moet de aanvrager eerst dat eigen geld gebruiken. Pas daarna kan de aanvrager vanuit het bouwdepot betalen.
gebruik	De aanvrager mag het bouwdepot alleen gebruiken voor: • de afgesproken verbouwing of renovatie; • bij nieuwbouw: - nog niet vervallen termijnen; - meerwerk;
betalingen	• Betalingen uit een bouwdepot zijn alleen mogelijk als aannemelijk is dat de kosten werkelijk gemaakt zijn. Bij verbouw zijn voor de betalingen een verbouwingsspecificatie en (kopie) nota's vereist. • Betalingen uit het bouwdepot zijn alleen mogelijk voor facturen met een datum na de aanvraagdatum van de hypotheek.

Het inkomen

In dit hoofdstuk staat welke inkomensbronnen er wel en niet meetellen bij de bepaling van het toetsinkomen.

! In Bijlage 1 staat een beknopte samenvatting van de informatie over inkomensbronnen en onderdelen daarvan.

Inkomen in euro's	Inkomen (alle acceptabele inkomensbronnen) moet uitbetaald worden in euro's. Inkomen in andere valuta is niet acceptabel.
vast dienstverband, voorwaarden	Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd meetellen onder deze voorwaarden: • Er is geen voornemen om het dienstverband op korte termijn te stoppen. • De proeftijd is voorbij. • Het dienstverband voor onbepaalde tijd moet blijken uit: • een recente loonstrook, en • een werkgeversverklaring volgens NHG-model die op de datum van het bindend aanbod niet ouder is dan 3 maanden.
stijging inkomen binnen 6 maanden	Het is niet mogelijk rekening te houden met een inkomensstijging.
tijdelijk dienstverband met intentieverklaring, voorwaarden	Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd meetellen onder deze voorwaarden: • Op de datum van het bindend aanbod is de proeftijd voorbij. • De werkgever heeft een schriftelijke intentieverklaring gegeven volgens het NHG-model.
tijdelijk dienstverband, toetsinkomen	Bij de bepaling van het toetsinkomen telt inkomen niet mee van: • seizoenswerk; • uitzendwerk; • oproep- of invalwerk; • een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring; • een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd nog niet voorbij is.
IB-ondernemers, voorwaarden	Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen uit een zelfstandig beroep meetellen. Daarbij gelden deze voorwaarden: • De onderneming moet in Nederland gevestigd en belastingplichtig zijn. • De onderneming mag niet actief zijn in een branche die gerelateerd is aan de drugsindustrie, pornografische- of seksindustrie, wapenhandel of gokken. De onderneming mag ook niet actief zijn in de horeca, in de agrarische sector, in de autohandel, in de handel in onroerend goed of in een andere branche die niet voldoende te beoordelen is. Voor de bepaling van het toetsinkomen zijn de jaarrekeningen en belastingaangiften van de laatste drie jaren nodig. Indien er geen

jaarrekeningen opgemaakt worden, dan kan worden volstaan met de belastingaangiften.

IB-ondernemers, toetsinkomen

Voor de bepaling van het toetsinkomen geldt:

- het gemiddelde (ongewogen) van de netto winst (op basis van de fiscale winstberekening volgens de IB-aangifte) over de laatste drie jaren ; of

Het toetsinkomen bedraagt maximaal de fiscale winst van het laatste jaar.

De fiscale winst uit het laatste jaar mag maximaal 40% hoger zijn dan het jaar ervoor. Is de netto winst in het laatste jaar meer dan 40% gestegen dan valt dit onder de noemer 'maatwerk'.

Bij een negatief eigen vermogen in enig jaar is onder voorwaarden een hypotheek mogelijk. Er gelden de volgende voorwaarden:

- plausibele onderbouwing;
- de aanvraag valt onder de noemer 'maatwerk'.

Ook andere gegevens kunnen bepalend zijn voor de acceptatie, bijvoorbeeld de liquiditeit en solvabiliteit.

Voor ondernemers die korter dan drie hele jaren zelfstandig zijn, is de Woonfonds Woningverhuur Hypotheek niet mogelijk.

Er geldt een maximale verstrekking tot 80% van de marktwaaarde in verhuurde staat van de woning.

aanleveren jaarcijfers of IB-aangiften

Tot **1 mei 2020** dient standaard aangeleverd te worden:

- de cijfers van 2017-2018-2019 ter bepaling toetsinkomen.

Indien 2019 nog niet beschikbaar is:

- cijfers 2016-2017-2018 ter bepaling toetsinkomen.
- + concept cijfers 2019 door accountant of aangifte IB 2019 (controle op trendbreuk)

Na **1 mei 2020** dient aangeleverd te worden:

- Cijfers 2017-2018-2019 ter bepaling toetsinkomen.

dga's (met een aandeel van 25% of meer), toetsinkomen

Voor de bepaling van het toetsinkomen geldt:

- het gemiddelde (ongewogen) loon van de dga over de laatste 3 kalenderjaren; of
- het toetsinkomen bedraagt maximaal het loon van de dga in het laatste kalenderjaar.

Het loon uit het laatste kalenderjaar mag maximaal 40% hoger zijn dan het jaar ervoor. Is het loon in het laatste kalenderjaar meer dan 40% gestegen dan valt de aanvraag onder de noemer 'maatwerk'.

Ook andere gegevens kunnen bepalend zijn voor de acceptatie, bijvoorbeeld de liquiditeit, solvabiliteit, winststijgingen en/of trendbreuk in deze gegevens.

De fiscale winst uit de onderneming en het aandeel van de dga daarin;
Voor het meenemen van overwinst in het toetsinkomen van een DGA gelden de volgende regels:

- De overwinst moet 3 jaar op rij structureel aanwezig zijn;
- Het moet verantwoord zijn om de overwinst structureel te onttrekken uit de BV*;
- De DGA moet beschikken over een meerderheidsbelang;
- We nemen maximaal 50% van de gemiddelde overwinst mee, en nooit meer dan 50% van het laatste jaar;
- Mogelijk vragen wij een verklaring van de boekhouder om te bevestigen dat het verantwoord is om dit te onttrekken.

*In ieder van de 3 voorgaande jaren mogen de ratios (liquiditeit, solvabiliteit, enz.) met een daling van de winst ter grote van het bedrag aan overwinst waarmee gerekend wordt niet onder druk komen te staan.

! Een hypotheek is niet mogelijk op basis van inkomen uit een constructie met een holding en meerdere werkmaatschappijen.

Bij een negatief eigen vermogen in het laatste boekjaar is een hypotheek niet mogelijk. Bij 'verzachtende omstandigheden' zoals een plausibele verklaring of een opwaartse trend door de jaren heen kan een aanvraag besproken worden met de acceptant.

Er geldt een maximale verstrekking tot 80% van de marktwaaarde in verhuurde staat van de woning.

expats / kennismigranten

Bij de bepaling van het toetsinkomen telt het inkomen van expats / kennismigranten niet mee.

AOW

Bereikt de aanvrager binnen 10 jaar na de datum van het bindend aanbod de AOW-leeftijd of wil de aanvrager eerder met pensioen gaan? Dan moet de aanvrager aantonen dat de AOW-uitkering en het pensioeninkomen voldoende zijn om de hypotheek te blijven betalen.
Het toetsinkomen waarbij op de AOW-leeftijd rekening mee dient te worden gehouden, dient te blijken uit de laatste opgave van het te bereiken pensioen zoals jaarlijks door de uitkerende instantie wordt verstrekt of uit een afschrift van www.mijnpensioenoverzicht.nl die op het moment van bindend aanbod maximaal 3 maanden oud is.

WAO, WIA/IVA, Wajong

Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen van blijvende sociale uitkeringen meetellen. 'Blijvend' wil zeggen dat er een toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring moet zijn waarin staat dat het recht op uitkering voor een niet-beperkte periode geldt. WAO en WAZ mogen als blijvende

uitkeringen worden beschouwd, ongeacht de aanvangsdatum. Meer informatie hierover staat op www.nhg.nl.

WW, wachtgeld, bijstand

Inkomen uit uitsluitend WW, wachtgeld, ziektewet of bijstand telt niet mee bij de berekening van het toetsinkomen.

lopende uitkeringen van lijfrente, pensioenverzekering, arbeidsongeschiktheidsverzekering en dergelijke

Bij de bepaling van het toetsinkomen kunnen lopende uitkeringen van inkomensverzekeringen meetellen voor de duur ervan. Voorbeelden van inkomensverzekeringen zijn: lijfrentes, pensioenvoorzieningen, arbeidsongeschiktheidsverzekering en werkloosheidsverzekeringen.

toekomstig uitkeringen van lijfrenteproduct

Toekomstig inkomen uit een lijfrente mag ook tot het pensioeninkomen worden gerekend indien het een polis of Bankspaar-product betreft waarin een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen en onder de voorwaarde dat:

1. Toekomstige premies worden niet meegenomen.
2. De einddatum van de berekende uitkeringen mag niet liggen voor de einddatum van de lening.
3. De geldverstrekker dient het inkomen uit lijfrente te bepalen aan de hand van de volgende rekenregels:
 - het prognoserendement bedraagt maximaal 4% of het historisch rendement indien dit lager is;
 - de rekenrente bedraagt maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandse Bank.

alimentatie

Bij de bepaling van het toetsinkomen kan partneralimentatie meetellen voor de duur ervan. Kinderalimentatie telt niet mee. Deze voorwaarden gelden:

- De alimentatie moet zijn vastgelegd in een rechterlijke uitspraak of in een overeenkomst tot beëindiging van geregistreerd partnerschap.
- Minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid zijn.

vrij beschikbaar vermogen

Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen uit vrij beschikbaar vermogen meetellen onder deze voorwaarden:

- Minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid zijn.
- Het vrij beschikbaar vermogen moet eenvoudig liquide te maken zijn.
- De aanvrager moet het vrij beschikbaar vermogen bewijzen met de laatste belastingaangifte en een recent rekeningafschrift of waardeoverzicht.
- Het vrij beschikbaar vermogen mag niet verpand zijn.
- Het vrij beschikbaar vermogen moet aangehouden worden bij een financiële instelling die onder AFM-toezicht staat.

! De berekening van het inkomen uit vrij beschikbaar vermogen gebeurt met de rente die het CHF vaststelt (nu 3%). Als de rente van de

hypotheek lager is, gebeurt de berekening met het rentepercentage van de hypotheek.

schenking

Bij de maximale hypotheekberekening of financieringsopzet kan rekening worden gehouden met schenkingen, bijvoorbeeld door ouders of grootouders. Dat het een schenking is, moet blijken uit een kopie van een bankafschrift, een afrekeningsbewijs van een notaris of een schenkingsovereenkomst (onderhands of notarieel). Een schenking van meer dan € 25.000,- moet altijd schriftelijk vastgelegd worden in een schenkingsovereenkomst (onderhands of notarieel). Daaruit moet blijken dat de schenking onherroepelijk is.

verhuur

Bij de bepaling van het toetsinkomen telt inkomen uit verhuur mee. Er wordt altijd uitgegaan van (een percentage) van de netto huurinkomsten. (bruto huurinkomsten -/- servicekosten)
Indien het een gemeubileerde woning betreft worden huurinkomsten uit stoffering /meubilering niet meegenomen.
Tevens worden eventuele kosten voor gas, water en licht van de huurinkomsten afgetrokken.

pgb

Bij de bepaling van het toetsinkomen telt inkomen uit een persoonsgebonden budget niet mee.

meer dan 1 dienstverband

Heeft de aanvrager meer dan 1 dienstverband en een werkweek van meer dan 40 uur? Dan telt het inkomen mee op basis van een 40-urige werkweek.

Indien klant naast 40-urig loondienstverband ook nog inkomen uit zelfstandigheid heeft kan dit meegenomen worden, echter het loondienst inkomen is leidend. Zelfstandig Inkomen moet over afgelopen 3 jaar aangetoond worden en moet structureel zijn. Tevens wordt er naar de aard van de zelfstandigheid gekeken.

contant inkomen

Bij de bepaling van het toetsinkomen tellen contante salarisbetalingen niet mee.

loonbeslag en looncessie

Een hypotheek is niet mogelijk als er bij de aanvrager sprake is van loonbeslag of looncessie.

Financiële verplichtingen

Bij de berekening van het maximale hypotheekbedrag kunnen financiële verplichtingen een rol spelen. In dit hoofdstuk staat om welke financiële verplichtingen het gaat en hoe ze doorwerken in de berekeningen.

alimentatie	De alimentatieverplichting voor een ex-partner gaat van het toetsinkomen af. Kinderalimentatie speelt geen rol.
krediet algemeen	Bij kredieten wordt gerekend met een maandlast van minstens 2% per maand (per jaar: 24%) over de oorspronkelijke hoofdsom of de kredietlimiet.
krediet voor restschuld	Gaat het om een krediet voor de aflossing van een restschuld op de oude woning? Dan wordt gerekend met de bruto maandlast als aan deze voorwaarden is voldaan: • De klant moet aantonen dat het krediet gebruikt wordt voor de aflossing van een restschuld op de oude woning. • De looptijd van het krediet is niet meer dan 15 jaar. Indien het krediet in 2018 is afgesloten mag de looptijd niet langer dan 10 jaar zijn. • De restschuld wordt annuïtair of lineair afgelost. • De rente moet vast staan voor de hele looptijd van het krediet. • Er mag geen betalingsachterstand zijn voor de oude hypotheek.
schuld studiefinanciering	Bij een terug te betalen studiefinanciering wordt gerekend met een maandlast van 0,75% van het oorspronkelijk geleende bedrag, tenzij sprake is van een extra aflossing. In dat geval mag worden uitgegaan van het nieuwe leningsbedrag. Als blijkt dat de studiefinanciering valt onder de nieuwe Wet Studievoorschot mag rekening worden gehouden met een financiële verplichting van 0,45%.
erfpacht (canonverplichting)	De maximaal toegestane woonlast wordt verlaagd met de kosten van canonverplichtingen zoals erfpacht.

! Woonfonds controleert of de financiële verplichtingen waarbij aflossen noodzakelijk is, daadwerkelijk zijn afgelost of opgeheven. Een aflossing dient voor het passeren van de hypotheekakte gebeuren. Het is niet mogelijk om een krediet af te lossen bij het passeren van de hypotheekakte.

! Een fiscale lening van derden (bijv. hypotheek bij ouders), met als specifiek doel het verkrijgen in eigendom van de woning, wordt in mindering gebracht op het maximale hypotheekbedrag. Hiervoor geldt dezelfde toetswijze als een reguliere hypotheek.

Bijlage 1: Samenvatting inkomensbronnen

In de tabel hieronder staan de belangrijkste inkomensbronnen en -bestanddelen. Daarbij is vermeld in hoeverre het inkomen meetelt bij de bepaling van het toetsinkomen. De voorwaarden staan in het hoofdstuk 'Het inkomen'.

	telt voor	belangrijke voorwaarde
Inkomen uit arbeid of uitkering		
bruto jaarinkomen	100%	
pensioen, AOW, VUT-uitkering	100%	
sociale uitkering	100%	blijvende uitkering
vakantietoelage	100%	
onregelmatigheidstoelage	100%	structureel, alleen bedrag van laatste 12 maanden
vaste 13 ^e maand	100%	
provisie	100%	structureel, alleen bedrag van laatste 12 maanden
vaste eindejaarsuitkering	100%	niet afhankelijk van bedrijfsresultaat
overwerk	100%	structureel, alleen bedrag van laatste 12 maanden
VEB-toelage	100%	
Flexbudget, IKB	100%	Indien vast en bestendig, niet mee te nemen zijn bovenwettelijk vakantie-uren
inkomen uit zelfstandig beroep	100%	Bij minstens 3 kalenderjaren zelfstandig
ander inkomen		
inkomensverzekering	100%	
partneralimentatie	100%	Minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid zijn.
vrij beschikbaar vermogen	100%	Minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid zijn.
verhuur	max 80 %	Er wordt gerekend met de netto huurinkomsten. Afhankelijk van de duur en bestendigheid kan er tot 80% mee worden genomen in de berekening.
pgb	0%	