

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
28-12-2018	Dennis Brinkman	1.0 2019	Divers, zie pagina 30 (bijlage 3) voor alle wijzigingen
18-01-2019	Dennis Brinkman	1.1 2019	Kleine wijzigingen n.a.v. eerste gebruik door midoffice
27-05-2019	Dennis Brinkman	2.0 2019	Toevoeging Calcasa en aanpassingen boekjaren bij zelfst.
04-07-2019	Dennis Brinkman	2.1 2019	Toevoeging IBL
18-11-2019	Inge Dams	3.0 2019	Toevoeging krediethypotheek en werkelijke lastentoets voor senioren
01-01-2020	Dennis Brinkman	1.0 2020	Jaarlijkse revisie NHG 2020, TRHK en kleine aanpassingen
Goedkeuring			
Vereiste goedkeuring door (organisatie / afdeling / functionaris)			Datum goedgekeurd
Kredietcommissie Achmea Bank			19 december 2018
Kredietcommissie Achmea Bank			17 december 2019

Inhoudsopgave

Inleiding	6
Algemene regels	7
hypotheekbedrag	7
verhoging hypotheek	7
looptijd	7
2 ^e hypotheek	7
verhoogde inschrijving	7
mogelijke aflosvormen	7
situaties	8
hypotheeken met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	8
overlijdensrisicoverzekering	8
hoofdelijk medeschuldenaarschap	8
berekening (toegestane) woonlast	8
toetsrente	9
normen oversluiten	9
hogere LTV bij lage LTI	10
hypotheek voor restschuld	10
extra lenen voor energiebesparing - LTV	10
extra lenen voor energiebesparing - LTI	11
oude woning nog niet overgedragen	11
oude woning nog niet verkocht	11
overbruggingshypotheek	12
krediethypotheek	13
De aanvrager	14
natuurlijk persoon	14
legitimatie en verblijfsvergunning	14
kredietwaardigheid	14
eigenaar, bewoner, schuldenaar	15
getrouwd of geregistreerd partnerschap, hypotheek op 1 naam	15
scheiding	15
CDD	16
eigen middelen	16
De woning	17
acceptabel	17
niet acceptabel	17

eigen bedrijf in woning	18
vereniging van eigenaren	18
erfpacht	18
nieuwbouw en verbouw	18
waarborgcertificaat	18
koop- en leenconstructies	18
antispeculatiebeding en Groninger akte	18
waarde onder € 80.000	18
achterstallig onderhoud	18

De waarde van de woning..... 20

maximale verstrekking	20
marktwaaarde na verbouwing	20
marktwaaarde bij verhoging hypotheek (WOZ)	20
Calcasa-taxatie	20
taxatierapport	21
marktwaaarde nieuwbouwwoning	21
koopprijs	21

Bouwdepot bij nieuwbouw of verbouw 22

minimaal bedrag	22
maximale looptijd	22
vergoeding	22
eigen middelen	22
gebruik	22
betalingen	22

Het inkomen..... 23

inkomen in euro's	23
Inkomen uit loondienst	23
vast dienstverband, voorwaarden	23
stijging inkomen binnen 6 maanden	23
tijdelijk dienstverband met intentieverklaring, voorwaarden	23
tijdelijk dienstverband, toetsinkomen	24
zelfstandigen met NHG	24
IB-ondernemers , voorwaarden	24
IB-ondernemers toetsinkomen	25
prognose lopend jaar	25
aanleveren jaarcijfers of IB-aangiften	26
dga's (met een aandeel van 25% of meer), toetsinkomen	26
perspectief	27
prognose komend jaar	27

expats / kennismigranten	27
AOW	28
WAO, WIA/IVA, Wajong.....	28
WW, wachtgeld, bijstand	28
lopende uitkeringen van lijfrente, pensioenverzekering, arbeidsongeschiktheidsverzekering en dergelijke	28
toekomstig uitkeringen van lijfrenteproduct	28
alimentatie	29
vrij beschikbaar vermogen	29
schenking	29
verhuur.....	29
pgb	29
meer dan 1 dienstverband	29
contant inkomen	30
loonbeslag en looncessie	30

Financiële verplichtingen 31

alimentatie	31
krediet algemeen	31
krediet voor restschuld	31
schuld studiefinanciering	31
erfpacht (canonverplichting).....	31

Bijlage 1: Samenvatting inkomensbronnen..... 32

Bijlage 2: Verschillen met NHG-regels en -voorwaarden 33

algemene regels	33
de aanvrager	33
de woning.....	33
het inkomen	34
financiële verplichtingen.....	35

Bijlage 3: Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van acceptatiebeleid 2019..... 36

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 hypotheeken 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.

- 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.

! Onze acceptatiecriteria zijn soms anders dan de NHG-voorwaarden. De belangrijkste verschillen staan in Bijlage 2.

! Het beleid voor de krediethypotheek is beschreven onder de Algemene regels.

Algemene regels

In dit hoofdstuk staan de algemene regels van het acceptatiebeleid van Achmea Bank.

hypotheekbedrag

Het bedrag van een hypotheek is:

- hoogstens 100% van de marktwaarde van de woning;
- hoogstens € 1.000.000,- Hierbij tellen de hypotheek op de oude woning en een overbruggingshypotheek niet mee.

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 accepteren we wel leningdelen met een resterende looptijd van minder dan 5 jaar.

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 zijn. Ongeacht het fiscale regime of de boxverdeling; (i.g.v. oversluiting gelden andere regels)
- Krediethypotheek (box 3). Het bedrag van de Krediethypotheek mag hoogstens 50% van de getaxeerde marktwaarde zijn. Een krediethypotheek en aflossingsvrije lening mogen hoogstens 50% van de getaxeerde marktwaarde zijn.
- Levenhypotheek, indien er sprake is van reeds lopende polis;
- Bankspaarhypotheek (KREW).

Indien een bestaande klant verhuist kan hij zijn oude aflosvormen meenemen, toegestaan zijn:

- Hybride hypotheek (verzekering);
- Spaarhypotheek (verzekering);
- Beleggingshypotheek (rekening).

- ! De klant kan de rente van een Aflossingsvrije Hypotheek alleen aftrekken als er sprake is van overgangsrecht volgens het Belastingplan 2013.
- ! Niet Annuïtaire of Lineaire aflosvormen zijn mogelijk bij:
 - overgangsrecht volgens het Belastingplan 2013, of
 - een Box 3 lening zonder NHG.

situaties

Een hypotheek is mogelijk voor:

- aankoop van een eigen woning;
- onderhoud of verbetering van een eigen woning;
- oversluiten van een bestaande hypotheek;
- consumptieve besteding (rente niet aftrekbaar).

- ! Bij een hypotheek voor consumptieve besteding gelden deze voorwaarden:
 - toegestaan tot hoogstens 100% van de marktwaarde;
 - afsluiten via een afzonderlijk leningdeel;

hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Voor een hypotheek met NHG gelden de voorwaarden en normen van Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Als het acceptatiebeleid van Woonfonds strenger is, geldt het acceptatiebeleid van Woonfonds. Deze situaties staan in Bijlage 2.

overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht voor het verkrijgen van een hypotheek. Deze kan echter wel geadviseerd worden.

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 Tijdelijke 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 Tijdelijke regeling hypothecair krediet en het rentepercentage.
- ! Woonfonds hanteert de woonlastpercentages uit de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.
 - ! Het financieringslastpercentage mag met maximaal 3% worden verhoogd in het geval van een alleenstaande aanvrager waarvan het toetsinkomen hoger is dan € 21.500,- en lager dan €31.000,-. Het financieringslastpercentage mag niet hoger zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van €31.000,-.
 - ! Voor aanvragers die de AOW-leeftijd bereikt hebben, gelden ruimere woonlastpercentages.

- ! Als de aanvrager in het buitenland belastingplichtig is, geldt er een andere berekeningsmethode (lagere woonlastpercentages) voor de maximale woonlast. Dit geldt niet als:
- de fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland gebeurt. Dat moet dan blijken uit een belastingverdrag, of als
 - 1 van beide aanvragers belastingplichtig is in Nederland en het inkomen van die aanvrager het hoogste is.

- 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.
- 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.

De lasten van de hypotheek van de vorige woning tellen 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.

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.

normen oversluiten

Bij oversluiten zonder NHG gelden onder bepaalde voorwaarden ruimere normen. Bij oversluiten is een hypotheek mogelijk met:

- een LTV tot 110% van de marktwaarde;
- 110% van de LTI (de maximale hypotheek mag met 10% verhoogd worden);
- een aflossingsvrij deel tot 80% van de getaxeerde marktwaarde.

! Bij de ruimere normen van oversluiten horen deze aanvullende voorwaarden:

- De aanvrager blijft in de woning wonen;
- De nieuwe hypotheek is niet hoger dan het af te lossen bedrag van de bestaande hypotheek (en de kosten voor het oversluiten);
- De af te lossen hypotheek moet al minstens 3 jaar lopen;

- Er mag geen hypotheek- of andere codering zijn bij het BKR;
- Het al bestaande aflossingsvrije deel kan nooit verhoogd worden.

hogere LTV bij lage LTI

De maximale LTV geldt niet als de woonlast lager is dan 60% van de maximale woonlast. In die situatie is een hypotheek mogelijk tot maximaal 110% van de marktwaarde. In combinatie met een krediethypotheek geldt dit niet.

hypotheek voor restschuld

Een hypotheek voor de financiering van een restschuld is mogelijk. De volgende voorwaarden gelden:

- Er moet een door beide partijen getekende koopovereenkomst worden aan-geleverd waarbij de ontbindende voorwaarden zijn verstreken;
- Het maximale restschuldbedrag is 15% van de getaxeerde marktwaarde van de nieuwe woning. Er is een hypotheek mogelijk met een LTV tot 115% van de marktwaarde;
- Aflossing restschuldbedrag is annuïtair of lineair voor een maximale looptijd van 10 jaar;
- Afsluiten via een afzonderlijk leningdeel;
- Rentevast-periode is 10 jaar of korter bij kortere looptijd, indien er geen passende rentevastperiode mogelijk is dient de naastgelegen laagste afge-sloten te worden;
- Rentevast-periode van de nieuwe hypotheek is minimaal 10 jaar;
- De kosten van de nieuwe hypotheek en de kosten van het restschuldbedrag zijn betaalbaar binnen de berekening van de LTI;
- Het bedrag van de restschuld is hoogstens € 70.000;
- Het bedrag van de hypotheek samen met het bedrag van de restschuld is hoogstens € 1.000.000,-.

extra lenen voor energiebe-sparing - LTV

De aanvrager kan extra lenen voor de kosten van energiebesparende voorzienin-gen in de woning. Dit betreft een limitatieve lijst: HR ketel, gevel-, dak-, leiding-vloerisolatie, HR++ (of hoger) beglazing, energiezuinige kozijnen en/of deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, energiezuinige ventilatie inclu-sief hoog rendement ventilatoren, een warmtepomp, warmteterugwinning, een zonneboiler, zonnecellen of een combinatie hiervan.

- EBV, Energiebesparende voorzieningen
 - Financiering maximaal 106% op basis van de waarde na de kwaliteits-verbetering EBV.
 - Specificatie van de te treffen maatregelen vooraf verplicht in het taxa-tierapport.
 - Nota's dienen overeen te komen met de specificatie.
 - Nota's dienen overeen te komen met de limitatieve lijst van toegestane energiebesparende maatregelen.

- EBB, Energiebespaarbudget

Een budget voor het treffen van energiebesparende voorzieningen waarbij het op de datum bindend aanbod nog niet vast staat welke voorzieningen worden getroffen.

- Financiering maximaal 106% op basis van de waarde voor de kwaliteits-verbetering EBV.

- Specificatie van de te treffen maatregelen vooraf niet verplicht.
- Nota's dienen overeen te komen met de limitatieve lijst van toegestane energiebesparende maatregelen.

Bij een combinatie van **EBV én EBB** mag de ruimte tussen de waarde voor verbouwing plus de kosten gespecificeerde maatregelen enerzijds, en 106% van de waarde na verbouwing EBV anderzijds, opgenomen worden als EBB.

extra lenen voor energiebesparing - LTI

Bij de berekening van de LTI kan maximaal € 9.000,- buiten beschouwing blijven:

- als het gaat om aankoop van een woning met een A++ label afgegeven voor 1 januari 2015; of
- als de EPC-waarde volgens een EPC-rapport niet hoger is dan 0,6.

Bij de berekening van de LTI kan ook € 15.000,- buiten beschouwing blijven:

- als de EPC-waarde gelijk of lager is dan 0, of;
- met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0kWh/m² per jaar.

Bij de berekening van de LTI kan € 25.000,- buiten beschouwing blijven:

- als het gaat om de financiering van een NulopdeMeter-woning; en
- ten aanzien van die woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor ten minste 10 jaar.

! Voor het extra lenen voor energiebesparing geldt een toetsinkomen van ten minste € 33.000.

oude woning nog niet overgedragen

Een hypotheek is mogelijk als:

- de oude woning wel verkocht maar nog niet overgedragen is, en
- de ontbindende voorwaarden zijn verstreken.

oude woning nog niet verkocht

Een hypotheek is mogelijk onder deze voorwaarden:

- De maximale hypotheek is 100% van de marktwaarde van de nieuwe woning;
- Het taxatierapport van de oude woning kan eventueel worden opgesteld door de verkopend makelaar. De waarde van de oude woning kan ook worden aangetoond middels een waardebepaling door de verkopend makelaar in combinatie met een verkoopopdracht.
- De bestaande hypotheek moet lager zijn dan 90% van de getaxeerde marktwaarde. Als de bestaande hypotheek hoger is dan 90% van de getaxeerde marktwaarde mag worden uitgegaan van het netto hypotheekbedrag mits de opbouwwaarde van het opbouwproduct bij verkoop direct verrekend kan worden met het bruto hypotheekbedrag;
- De getaxeerde marktwaarde van de oude woning mag niet hoger zijn dan € 750.000,-;
- De aanvrager blijft zich inspannen om de oude woning tegen een reële prijs te verkopen, d.w.z. tegen een marktconforme prijs en aantoonbaar actief (bijv. zichtbaar op Funda.nl) in de verkoop; Dit dient te worden aangetoond door middel van een verkoopopdracht;

- Ook bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is een verkoopopdracht i.c.m. waardebeoordeling van de oude woning noodzakelijk. Indien de oude woning nog niet in de verkoop staat is een taxatierapport vereist. Uiterlijk een half jaar voor opleveringsdatum van de nieuwbouw moet de oude woning actief in de verkoop staan;
- Er moet worden aangetoond dat gedurende een periode van 12 maanden de dubbele lasten (bestaande hypotheek + eventuele overbruggingshypotheek) kunnen worden betaald;
- Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning moet worden aangetoond dat de dubbele lasten kunnen worden betaald tot de geschatte opleverdatum;
- Voor het bepalen van de lasten van de bestaande hypotheek wordt gerekend met de werkelijke bruto maandlast;
- Voor het bepalen van de lasten van de eventuele overbruggingshypotheek wordt gerekend met de AFM-toetsrente;
- Indien huidige woning onder water staat (verkocht of niet) dan geldt het beleid 'hypotheek voor restschuld';
- Als er sprake is van een polis die tot uitkering komt dient de afkoopwaarde van de polis voor het Bindend Aanbod te worden aangetoond.

Indien de bestaande hypotheek hoger is dan 90% van de marktwaarde en de klant heeft nog meer eigen middelen (naast het bedrag wat benodigd is voor dubbele lasten en aankoop), dan valt dit onder de noemer 'maatwerk'.

overbruggingshypotheek

De aanvrager kan een overbruggingshypotheek sluiten voor de periode vanaf de overdracht van de nieuwe woning tot de overdracht van de oude woning. Er gelden onderstaande voorwaarden:

- De overbruggingshypotheek wordt aangegaan om een nieuwe woning te kopen.
- Wanneer de oude woning nog niet is verkocht, geldt als overbruggingshypotheek het verschil tussen 90% van de getaxeerde marktwaarde van de oude woning en de restant hypotheek op de oude woning. Een taxatierapport is dan verplicht.
- Wanneer de oude woning onherroepelijk is verkocht, geldt dat de overbruggingshypotheek niet hoger is dan de verkoopopbrengst volgens de verkoopovereenkomst voor de oude woning na aftrek van:
 - de restant hypotheek op de oude woning; en
 - de verkoopkosten van de oude woning.
- Woonfonds krijgt het recht van hypotheek op de oude en de nieuwe woning.
- De aanvrager bewijst dat hij de kosten van de oude en de nieuwe hypotheek en van de overbruggingshypotheek kan betalen. Dat kan met een bewijs van voldoende regulier inkomen of met een bewijs van voldoende eigen middelen.
- De klant lost de overbruggingshypotheek af bij de overdracht van de oude woning.

De maximale looptijd van een overbruggingshypotheek is, gerekend vanaf de passeerdatum van de nieuwe hypotheek:

- 12 maanden bij bestaande bouw;

krediethypotheek

- 24 maanden bij nieuwbouw.
Indien nodig is het mogelijk om een overbrugging te verlengen met 12 maanden (bestaande bouw) of 6 maanden (nieuwbouw). Bij een verleningsaanvraag zal de inkomens- en vermogenspositie van de klant opnieuw beoordeeld worden.
- De rente op een krediethypotheek is maandvariabel
- De maximale verstrekking is 50% van de marktwaarde. In combinatie met een bestaande lening (niet aflossingsvrij) is de maximale verstrekking 60% van de marktwaarde.
- De looptijd is 50 jaar.
- De lening wordt als box 3 getoetst.
- Een krediethypotheek is niet mogelijk i.c.m. de 1-2-3 methode en perspectiefmethode voor zelfstandigen. De maximale limiet voor een krediethypotheek is € 750.000,-
- De maandelijkse kosten voor het aanhouden van de kredietlimiet zijn:

Limiet	Maandbedrag in €
0 t/m 25.000	5
25.001 t/m 50.000	7,50
50.001 t/m 100.000	15
100.001 t/m 200.000	30
200.001 t/m 300.000	50
300.001 t/m 400.000	70
400.001 t/m 500.000	90
500.001 t/m 600.000	110
600.001 t/m 700.000	130
700.001 t/m 750.000	140

! Met deze kosten wordt rekening gehouden in de I/L toets.

- Per hypothecaire inschrijving kan maar 1 krediethypotheek worden verstrekt.
- Voor de krediethypotheek gelden géén verruimde LTI en LTV mogelijkheden.
- Voor het leningdeel krediethypotheek kan geen bouwdepot worden gesloten.

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).

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. 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 Woonfonds 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 Woonfonds alleen mogelijk als er de laatste 3 jaar geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest. De regels hiervoor zijn:

- geen achterstand ten tijde van het aanvragen van de vervolghypotheek c.q. verhoging;
- (en) geen achterstanden langer dan 2 maanden in de afgelopen 3 jaar;
- (en) niet meer dan 2 keer in achterstand geweest in de afgelopen 3 jaar.

eigenaar, bewoner, schuldenaar

Alle eigenaren van de woning:

- moeten in de woning wonen;
- moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar.

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

- moeten in de woning wonen;
- 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. Of het een hypotheek met NHG is maakt hierbij niet uit.

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

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.

eigen middelen

Indien voor het verkrijgen van een hypotheek meer dan € 15.000,- eigen geld wordt ingebracht, vraagt Woonfonds om de benodigde eigen middelen aan te tonen 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 huurrechten en gebruiksrechten;
- geschikt is en gebruikt zal worden als hoofdverblijf van de aanvrager;
- 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:

- beleggingspand;
- bedrijfspand. Bij een eigen bedrijf in de woning is onder bepaalde voorwaarden wel een hypotheek mogelijk; zie 'eigen bedrijf in woning';
- (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 (zonder aannemer) 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 (wel mogelijk op ondererfpacht in combinatie met Koopgarant);
- een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve vereniging;

	• een economisch eigendom van een woning.
eigen bedrijf in woning	Als de aanvrager zelf een bedrijf heeft in de woning is een hypotheek mogelijk onder deze voorwaarden: • de getaxeerde marktwaarde van het woongedeelte moet minstens 60% van de totale marktwaarde zijn; • er mag geen huurovereenkomst zijn; • het maximale hypotheekbedrag is 100% van de marktwaarde.
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. Voor een hypotheek met NHG geldt een uitzondering. 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	De enige koop- en leenconstructies waarbij een hypotheek mogelijk is, zijn: • Koopgarant met NHG; • Slimmer Kopen met NHG; • Starterslening met NHG.
antispeculatiebeding en Groninger akte	Bij een woning met een antispeculatiebeding is alleen een hypotheek met NHG mogelijk. Een hypotheek is niet mogelijk als de feitelijke levering en de juridische levering niet gelijktijdig zijn, zoals bij een Groninger akte.
waarde onder € 80.000	Bij woningen met een getaxeerde marktwaarde van minder dan € 80.000 is alleen een NHG-hypotheek mogelijk.
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 een recent taxatierapport of een modelmatige Calcasa-taxatie vereist. In sommige situaties volstaat de laatste WOZ-beschikking of OZB-aanslag.

maximale verstrekking

De maximale verstrekking is afhankelijk van de methode van waardebepaling.

- Als de waardebepaling gebeurt met een recent taxatierapport, is de maximale verstrekking 100% van de getaxeerde marktwaarde maar nooit meer dan de koopsom + maximaal 6% bijkomende kosten.
- Als de waardebepaling gebeurt met een modelmatige Calcasa-taxatie, is de maximale verstrekking afhankelijk van de betrouwbaarheid van de Calcasa-taxatie. De verstrekking kan niet meer zijn dan de aankoopsom.

<i>Betrouwbaarheid Calcasa-taxatie</i>	<i>Maximale LTV</i>
6,00-7,00	90%
5,00-5,99	80%
4,00-4,99	65%
3,00-3,99	50%
0,00-2,99	–

marktwaarde na verbouwing

De (getaxeerde) marktwaarde na verbouwing kan alleen bepalend zijn voor de maximale hypotheek als het hele bedrag voor de verbouwing in een bouwdepot komt.

marktwaarde bij verhoging hypotheek (WOZ)

Bij verhoging van een bestaande hypotheek kan de WOZ-waarde gelden als marktwaarde. Dat kan alleen als:

- het hypotheekbedrag lager is dan 80% van de WOZ-waarde, en
- het hypotheekbedrag maximaal € 300.000 is, en
- de woning geen bedrijfsbestemming heeft en ook niet gedeeltelijk als bedrijf gebruikt wordt.

! Als WOZ-waarde geldt de waarde in de meest recente WOZ-beschikking of OZB-aanslag (niet: taxatieverslag). Na 1 maart van het lopende jaar geldt de WOZ-beschikking of OZB-aanslag met waardepeildatum 1 januari van het voorgaande jaar.

Calcasa-taxatie

Bij gebruik van een modelmatige Calcasa-taxatie moet het rapport maatschappijspecifiek zijn, verkrijgbaar via woonfonds.calcasa.nl

Het Calcasa-rapport mag op de datum van het bindend aanbod niet ouder zijn dan 6 maanden.

Een Calcasa-taxatie is niet mogelijk bij:

- aankoop van nieuwbouwwoning;

- marktwaarde na verbouwing;
- een hypotheek met NHG.
- Een woning die niet geheel bestemd is voor eigen bewoning

taxatierapport

Als een taxatierapport vereist is, gelden deze eisen:

- In het taxatierapport moet de marktwaarde vrij van huur en gebruik staan. Ook kan de marktwaarde na een verbouwing in het taxatierapport staan.
- 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.
- Indien er sprake is van een verbouwing is een verbouwingsspecificatie een verplicht onderdeel van het taxatierapport.

marktwaarde nieuwbouw-woning

Bij een nieuwbouwwoning geldt als marktwaarde de koop-/aannemingsom 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.

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.

minimaal bedrag	Het minimale depotbedrag is € 1.000. Dit geldt voor een hypotheek zonder NHG. ! Voor een NHG-hypotheek geldt geen minimale depotverplichting en zijn de regels van NHG van toepassing.
maximale looptijd	De maximale looptijd van een bouwdepot staat in de hypotheekvoorwaarden.
vergoeding	De rentevergoeding op het geld in het bouwdepot staat in de hypotheekvoorwaarden.
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; - bijkomende kosten.
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.

Inkomen uit loondienst

Het inkomen moet blijken uit een werkgeversverklaring of uit het UWV-verzekeringsbericht via de HANDIG!-rekentool.
(www.inkomensbepalingloondienst.nl)

Indien gebruik gemaakt wordt van het UWV-verzekeringsbericht dan dient tevens een salarisstroom (maximaal 3 maanden oud) te worden aangeleverd.

vast dienstverband, voorwaarden (werkgeversverklaring)

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.

Als vast dienstverband telt ook een dienstverband dat ingaat binnen 6 maanden na de datum van het bindend aanbod, onder voorwaarde dat uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat:

- het een dienstverband voor onbepaalde tijd is, en
- er geen proeftijd is.

stijging inkomen binnen 6 maanden

Het is mogelijk rekening te houden met een inkomensstijging binnen 6 maanden na de datum van het bindend aanbod. Voorwaarde is dat de werkgever schriftelijk en zonder voorwaarden de inkomensstijging bevestigt. Dit kan bij:

- Een dienstverband voor onbepaalde tijd.
- Een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring.

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 kan inkomen meetellen van:

- seizoenswerk;
- uitzendwerk;
- oproep- of invalwerk;
- een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring;
- een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd nog niet voorbij is.

Dit geldt alleen als:

- er een (loon)dienstverband is;
- uit een werkgeversverklaring blijkt dat er inkomen is uit dat dienstverband.

Bij de bepaling van het toetsinkomen telt mee het gemiddelde jaarinkomen van de laatste 3 kalenderjaren, maar:

- maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar, en
- maximaal het verwachte inkomen van het lopend jaar.

! Ook loonvervangende uitkeringen zoals een werkloosheidsuitkering, wachtgeld, ziektewet of bijstand tellen mee bij de berekening van het gemiddelde jaarinkomen. Dat kan echter alleen als er inkomen is uit een actief tijdelijk dienstverband.

! Wordt er bij de berekening van het toetsinkomen een loonvervangende uitkering meegeteld? Dan is het hypotheekbedrag maximaal € 310.000

zelfstandigen met NHG

Indien de aanvrager inkomen uit zelfstandig bedrijf heeft én de hypotheek wordt aangevraagd onder NHG, dan zijn de voorwaarden en normen van NHG onverminderd van toepassing m.b.t. het inkomen. (zie bijlage 2 voor afwijkingen t.o.v. NHG)

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.

Bij een hypotheek zonder NHG zijn voor de bepaling van het toetsinkomen 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
- de gemiddelde (gewogen) netto winst (op basis van de fiscale winstberekening van de aangifte IB) van de laatste 3 jaren, waarbij het afgelopen jaar 3 keer meetelt en de jaren ervoor respectievelijk 2 en 1 keer. Bij deze 1-2-3 methode is een rente-opslag van toepassing op de eerste rentevastperiode.

Voor beide methoden geldt dat het toetsinkomen maximaal de fiscale winst van het laatste jaar bedraagt.

Bij een negatief eigen vermogen in het laatste jaar 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.

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

Voor ondernemers die korter dan drie jaren zelfstandig zijn, is onder voorwaarden een hypotheek mogelijk. Er gelden de volgende voorwaarden:

- Een zelfstandige dient minimaal 1 jaar actief te zijn vanaf inschrijving KvK;
- Is de aanvrager korter dan 2 jaren zelfstandig dan wordt uitgegaan van 1 jaar en telt 80% van het toetsinkomen mee;
- Indien de aanvrager langer dan 2, maar korter dan 3 jaren zelfstandig is wordt uitgegaan van 90% van het gemiddelde (ongewogen) toetsinkomen over de laatste 2 jaren;
- Het inkomen uit een eerder loondienstverband mag worden meegenomen, mits branche gerelateerd en in een vergelijkbare functie, op basis van jaaropgaven. Hier mag worden uitgegaan van 100% van het gemiddelde loon en inkomen uit onderneming over drie jaren (of het gewogen gemiddelde middels de 1-2-3 methodiek);
- Het toetsinkomen is maximaal het inkomen van het laatste jaar;
- De *prognose* van het lopend jaar moet minimaal gelijk zijn aan het afgelopen jaar. Prognose wordt gebruikt voor verrijking van het inzicht en niet voor berekening van het inkomen.

Er geldt een maximale verstrekking tot 100% van de marktwaaarde van de woning.

prognose lopend jaar

De persoon of instantie die de cijfers verzorgt geeft ook de prognose af. Uitzondering is dat indien de klant zelf zijn cijfers verzorgt of laat verzorgen door kennis of familie (niet te kwalificeren als boekhouder, administratiekantoor, Register Belastingadviseur of accountant) deze de prognose laat opstellen door een boekhouder, administratiekantoor, Register

Belastingadviseur of accountant. De opsteller van de jaarcijfers én prognose moet ingeschreven staan bij KvK.

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 jaren (zonder NHG); of
- het gemiddelde loon van de dga van de laatste 3 jaren, waarbij het afgelopen jaar 3 keer meetelt en de jaren ervoor respectievelijk 2 en 1 keer. Bij deze 1-2-3 methode is een rente-opslag van toepassing op de eerste rente vast periode (zonder NHG).

Voor beide methoden geldt dat het toetsinkomen maximaal het loon van de dga in het laatste kalenderjaar bedraagt.

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.

Voor ondernemers die korter dan drie hele jaren zelfstandig zijn, is onder voorwaarden een hypotheek mogelijk. Er gelden de volgende voorwaarden:

- Het gebroken aanvangsjaar wordt voor het vaststellen van het toetsinkomen buiten beschouwing gelaten. Wel wordt hier naar gekeken in de beoordeling;
- Een zelfstandige dient minimaal 1 jaar actief te zijn.
- Is de aanvrager korter dan 2 jaren zelfstandig dan wordt uitgegaan van 1 jaar en telt 80% van het toetsinkomen mee;
- Indien de aanvrager langer dan 2, maar korter dan 3 jaren zelfstandig is wordt uitgegaan van 90% van het gemiddelde (ongewogen) toetsinkomen over de laatste 2 jaren;
- Het inkomen uit een eerder loondienstverband mag worden meegenomen, mits branche gerelateerd en in een vergelijkbare functie, op basis van jaaropgaven. Hier mag worden uitgegaan van 100% van het gemiddelde loon en inkomen uit onderneming over drie jaren (of het gewogen gemiddelde middels de 1-2-3 methodiek);
- Het toetsinkomen is maximaal het inkomen van het laatste jaar;
- De prognose van het lopend jaar moet minimaal gelijk zijn aan het afgelopen jaar. Een prognose wordt gebruikt voor verrijking van het inzicht en niet voor berekening van het inkomen.

Er geldt een maximale verstrekking tot 100% van de marktwaaarde van de woning.

perspectief

Bij verkorte zelfstandigheid (minimaal 1 jaar, maar nog geen 3 jaren zelfstandig) is het mogelijk om tot 100% van het inkomen mee te nemen als toetsinkomen. Voor het extra risico rekenen we een rente-opslag van 0,5%.

Voorwaarde is dat de accountant (NBA of NOAB) of register belastingadviseur (RB) een onderbouwde prognose (1 jaar) afgeeft die aantoont dat het inkomen minimaal gelijk blijft.

prognose komend jaar

De persoon of instantie die de cijfers verzorgt geeft ook de prognose af. Uitzondering is dat indien de klant zelf zijn cijfers verzorgt of laat verzorgen door kennis of familie (niet te kwalificeren als boekhouder, administratiekantoor, Register Belastingadviseur of accountant) deze de prognose laat opstellen door een boekhouder, administratiekantoor, Register Belastingadviseur of accountant. De opsteller van de jaarcijfers én prognose moet ingeschreven staan bij KvK.

expats / kennismigranten

Bij de bepaling van het toetsinkomen telt het inkomen van expats / kennismigranten mee. Maar een hypotheek is alleen mogelijk in combinatie met NHG. Een arbeidsovereenkomst is vereist, behalve als de expat /

kennismigrant uit een EU-land komt of uit Noorwegen, IJsland, Liechtenstein, Zwitserland.

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 werkloosheidsverzekering.

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 uitsluitend mogen worden meegenomen voor zover het reguliere premies betreft welke minimaal een jaar voorafgaand aan de datum bindend aanbod ook reeds verschuldigd waren; en

! Voor niet-NHG hypotheken mogen toekomstige premies niet worden 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 berekeningen 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 niet mee.

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 jaren 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	0%	
pgb	0%	

Bijlage 2: Verschillen met NHG-regels en -voorwaarden

De regels en voorwaarden van Woonfonds verschillen soms met de NHG-regels en voorwaarden. In het overzicht hieronder staan de relevante verschillen. Dat wil zeggen: in welk opzicht Woonfonds 'strenger' is dan NHG indien het een hypotheek betreft met NHG. Het onderstaande overzicht is niet volledig voor hypotheeken zonder NHG.

algemene regels

hypotheekbedrag

Het minimale hypotheekbedrag bij Woonfonds is:

- bij een verhoging: € 5.000.

oversluiten

Het is bij Woonfonds niet mogelijk 1 op 1 een bestaande borgstelling van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) over te nemen.

de aanvrager

kredietwaardigheid

Een hypotheek is bij Woonfonds niet mogelijk als bij de BKR-toets blijkt:

- dat een aanvrager een codering op een hypotheek (HY) heeft, of
- dat een aanvrager een afgeloste schuldregeling (SR) heeft, of
- dat er sprake is van restant obligo (RO).

Werkelijke lastentoets voor senioren

Het is bij Woonfonds niet mogelijk om een rente korter dan 20 jaar aan te bieden in combinatie met een werkelijke lastentoets voor senioren. NHG staat dit wel toe volgens norm 8.1.1.f

de woning

algemeen

Een hypotheek is bij Woonfonds niet mogelijk op:

- uitsluitend een recht van opstal;
- een ondererfpacht (wel mogelijk op ondererfpacht in combinatie met Koopgarant);

soort pand

Op verschillende soorten panden die NHG accepteert, is bij Woonfonds geen hypotheek mogelijk. Zie het overzicht 'niet acceptabel' in het hoofdstuk 'De Woning'.

nieuwbouw

Bij nieuwbouw onder NHG gelden de regels van NHG, deze zijn strenger op de volgende punten:

- de koop-/aanneemsom dient verminderd te worden met de bedragen van het minderwerk
- de afkoopsom erfpachtcanonverplichtingen mag in de marktwaarde van een nieuwbouwwoning worden meegenomen als dit leidt tot een stijging

	van de marktwaarde. Dit moet worden aangetoond aan de hand van een nieuwbouwtaxatierapport.
eigen bedrijf in woning	Bij een eigen bedrijf in de woning is bij Woonfonds alleen een hypotheek mogelijk als de getaxeerde marktwaarde van het woongedeelte minstens 60% van de totale marktwaarde is. Bovendien is het maximale hypotheekbedrag 100% van de marktwaarde.
vereniging van eigenaren	• De vereniging van eigenaren moet ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel. • De vereniging van eigenaren moet actief zijn.
nieuwbouw	Woonfonds eist bij een niet projectmatige nieuwbouw een onherroepelijke omgevingsvergunning.
koop- en leenconstructies	Bij Woonfonds zijn de enige koop- en leenconstructies waarbij een hypotheek mogelijk is (in combinatie met NHG): • Koopgarant; • Slimmer Kopen; • Starterslening;
het inkomen	
tijdelijk dienstverband, toetsinkomen	Bij Woonfonds is het toetsinkomen maximaal het verwachte jaarinkomen van het lopend kalenderjaar.
alimentatie	Bij Woonfonds moet minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen inkomen uit arbeid zijn.
dga van een BV	Woonfonds beschouwt iemand als dga van een BV als zijn of haar aandeel in die BV 25% of meer is.
holding met werkmaatschappijen	Een hypotheek is bij Woonfonds niet mogelijk op basis van inkomen uit een constructie met een holding en meerdere werkmaatschappijen.
IB-ondernemers en freelancers, voorwaarden	Woonfonds stelt als voorwaarde dat de onderneming niet actief mag zijn in een branche die gerelateerd is aan de drugsindustrie, pornografische- of seks-industrie, wapenhandel of gokken. De onderneming mag ook niet actief zijn in de horeca, in de agrarische sector, in de autohandel of in de handel in onroerend goed. De onderneming mag ook niet actief zijn in een andere branche die niet voldoende te beoordelen is.
WW, bijstand, wachtgeld	Uitkeringen zoals een werkloosheidsuitkering, bijstand of wachtgeld tellen bij Woonfonds alleen mee voor het toetsinkomen als er ook inkomen is uit een actief (tijdelijk) dienstverband.

pgb	Bij de bepaling van het toetsinkomen telt inkomen uit een persoonsgebonden budget bij Woonfonds niet mee.
meer dan 1 dienstverband	Heeft de aanvrager meer dan 1 dienstverband en een werkweek van meer dan 40 uur? Dan telt voor Woonfonds het inkomen mee op basis van een 40-urige werkweek.
financiële verplichtingen	
krediet algemeen	Woonfonds rekent bij kredieten niet met de werkelijke maandlast maar met een maandlast van minstens 2% per maand (per jaar: 24%) over de oorspronkelijke hoofdsom of de kredietlimiet.
aflossen financiële verplichtingen	Het is bij Woonfonds niet mogelijk om financiële verplichtingen af te lossen bij het passeren van de akte voor een NHG-hypotheek.

Bijlage 3: Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van acceptatiebeleid 2019

Verstrekkingsnormen	
Beleid 2019	Beleid 2020
Het financieringslastpercentage mag met maximaal 3% worden verhoogd in het geval van een alleenstaande aanvrager waarvan het toetsinkomen hoger is dan € 21.000,- en lager dan €31.000,-. Het financieringslastpercentage mag niet hoger zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van €31.000,-.	Het financieringslastpercentage mag met maximaal 3% worden verhoogd in het geval van een alleenstaande aanvrager waarvan het toetsinkomen hoger is dan € 21.500,- en lager dan €31.000,-. Het financieringslastpercentage mag niet hoger zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van €31.000,-.
Bij een hypotheek voor consumptieve besteding gelden deze voorwaarden: - toegestaan tot hoogstens 100% van de marktwaarde; - afsluiten via een afzonderlijk leningdeel; - <u>bestedingsdoel moet blijken uit de aanvraag.</u>	Bij een hypotheek voor consumptieve besteding gelden deze voorwaarden: - toegestaan tot hoogstens 100% van de marktwaarde; - afsluiten via een afzonderlijk leningdeel;
Bij tweeverdieners geldt het woonlastpercentage dat hoort bij het totaal van het hoogste toetsinkomen en 70% van het laagste toetsinkomen.	Bij tweeverdieners geldt het woonlastpercentage dat hoort bij het totaal van het hoogste toetsinkomen en 80% van het laagste toetsinkomen. <u>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.</u>
Bij de berekening van de LTI kan ook € 9.000,- buiten beschouwing blijven: • als het gaat om aankoop van een woning met een A++ label afgegeven voor 1 januari 2015; of • als de EPC-waarde volgens een EPC-rapport niet hoger is dan 0,6.	Bij de berekening van de LTI kan <u>maximaal</u> € 9.000,- buiten beschouwing blijven: • als het gaat om aankoop van een woning met een A++ label afgegeven voor 1 januari 2015; of • als de EPC-waarde volgens een EPC-rapport niet hoger is dan 0,6.
Bij de berekening van de LTI kan ook € 15.000,- buiten beschouwing blijven: • als de EPC-waarde gelijk of lager is dan 0	Bij de berekening van de LTI kan ook € 15.000,- buiten beschouwing blijven: • als de EPC-waarde gelijk of lager is dan 0, of; • <u>met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0kWh/m2 per jaar.</u>
Bij de berekening van de LTI kan € 25.000,- buiten beschouwing blijven: • als het gaat om de financiering van een Nulopde-Meter-woning; en • ten aanzien van die woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor ten minste 10 jaar. ! Voor het extra lenen voor energiebesparing geldt een toetsinkomen van ten minste € 33.000.	Bij de berekening van de LTI kan € 25.000,- buiten beschouwing blijven: • als het gaat om de financiering van een Nulopde-Meter-woning; en • ten aanzien van die woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor ten minste 10 jaar.

! Voor het extra lenen voor energiebesparing geldt een toetsinkomen van ten minste € 33.000.

De woning

Beleid 2019

Niet acceptabel:
woning die zelf gebouwd wordt (het bouwen van een woning in eigen beheer met gebruik van één of meer aannemer is wel acceptabel).

Bij erfpacht van de grond kan de looptijd van de hypotheek niet langer zijn dan de resterende duur van de erfpacht. Voor een hypotheek met NHG geldt een uitzondering.

Beleid 2020

Niet acceptabel:
woning die zelf **(zonder aannemer)** gebouwd wordt (het bouwen van een woning in eigen beheer met gebruik van één of meer aannemer is wel acceptabel).

Bij **voortdurende en tijdelijke** erfpacht van de grond kan de looptijd van de hypotheek niet langer zijn dan de resterende duur van de erfpacht. Voor een hypotheek met NHG geldt een uitzondering.

Overige

Beleid 2019

vrijwillig depot mogelijk

NHG 2019

Beleid 2020

Regels m.b.t. Krediethypotheek toegevoegd.

Aanlevertermijnen jaarcijfers aangepast

Vrijwillig depot niet meer mogelijk.

NHG 2020 doorgevoerd