



Acceptatiegids Hypotheken

Versiebeheer

Versie	Datum	Auteur	Toelichting
CO 0.1	09/08/2019	Rogier Hoekema	1 ^e concept
CO 0.2		Rogier Hoekema	Aanpassingen n.a.v. input stakeholders
CO 0.3	04/09/2019	Rogier Hoekema	Diversen
CO 0.4	01/10/2019	Rogier Hoekema	Calcasa verwijderd/kleine tekstwijzigingen
CO 0.5	09/10/2019	Rogier Hoekema	Beleid niet-NHG naast NHG aangepast (H 8.9)
CO 0.6	10/10/2019	Rogier Hoekema	Uitgesloten branches toegevoegd (H 3.8)
CO 0.7	12/11/2019	Rogier Hoekema	Wijzigingen NHG per 01/01/2020 en BKR per 01/02/2020 doorgevoerd
CO 0.8	04/12/2019	Rogier Hoekema	Bereidstellingsprovisie naar 0,2% p.m. + max. 1 renteaanbod per 3 maanden (H 8.2)
CO 0.9	17/12/2019	Rogier Hoekema	Aanpassing i.v.m. wijziging alimentatie per 01/01/2020 zie hoofdstuk 10.3
CO 0.10	22/01/2020	Rogier Hoekema	Minimale OBK toegevoegd + % OBK onverkocht gecorrigeerd

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	De aanvrager van de hypotheek.....	8
2.1	Schuldenaar	8
2.2	Ontruimingsverklaring	8
2.3	De aanvrager met buitenlandse nationaliteit	9
2.3.1	Aanvrager(s) woonachtig in het buitenland	9
2.4	Samenlevingsvormen in de familiesfeer	10
2.5	Borgstelling	10
2.6	KYC- (know your customer) en FEC-beleid	10
2.6.1	Klantriscoklassificatie en PEP	10
2.6.2	Klantrelatierisico	11
2.6.3	Customer Due Diligence (CDD)/Klantonderzoek en toegestane identiteitsbewijzen	12
2.6.4	Identificatie en verificatie bij hypotheek	13
2.6.5	Customer Activity Monitoring (CAM)	14
3	Het inkomen van de aanvrager	15
3.1	Maximale leencapaciteit op basis van het inkomen	15
3.2	Inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd (vast)	15
3.3	Inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd (tijdelijk)	15
3.3.1	Inkomen uit dienstverband met intentieverklaring.....	16
3.3.2	Inkomen uit een dienstverband zonder intentieverklaring.....	16
3.3.3	Inkomen uitzendkrachten / payroll	16
3.3.4	Perspectiefverklaring	17
3.3.5	Proeftijd	17
3.4	Variabel inkomen: onregelmatigheidstoeslag, provisie, overwerk en bonussen	17
3.5	Werkgeversverklaring en salarisstroom.....	18
3.6	Inkomensbepaling loondienst met UWV-verzekeringsbericht	18
3.7	Inkomen uit meerdere dienstverbanden.....	18
3.8	Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	18
3.9	Inkomen uit sociale uitkeringen.....	19
3.9.1	WIA	19
3.9.2	WAO en WAZ	19

3.9.3	Wajong.....	19
3.9.4	Persoonsgebonden budget.....	20
3.10	Inkomen uit alimentatie.....	21
3.11	Inkomen uit pensioen	22
3.11.1	Aantonen toekomstig pensioeninkomen	22
3.11.2	Inkomen uit lijfrente (box 1).....	23
3.11.3	Inkomen uit saldo lijfrente (box 3)	23
3.12	Afwijkende belastingdruk	23
3.13	Inkomen uit het buitenland / grensarbeiders.....	23
3.14	Inkomen in andere valuta dan euro.....	24
3.15	Inkomen uit vermogen.....	24
3.16	Een te verwachten inkomensstijging	24
3.17	Inkomen uit verhuur	24
4	Financiële verplichtingen van de aanvrager	25
4.1	BKR-kredieten	25
4.2	BKR-kredieten in het buitenland.....	26
4.3	DUO-schulden / studieleningen.....	26
4.4	Erfpachtcanon	27
4.5	Financiële verplichtingen van restschulden.....	27
4.6	Alimentatie als financiële verplichting.....	27
4.7	Loonbeslag of looncessie	27
4.8	Servicekosten Vereniging van Eigenaren (VvE).....	27
5	De toetsing.....	28
5.1	Annuïtaire toets	28
5.1.1	Onderscheid naar leeftijd en aftrekbaarheid van de rente	28
5.1.2	Verruiming van alleenstaanden met een laag inkomen	28
5.1.3	Verruiming tweeverdieners	28
5.1.4	Vaststellen toetsrente	28
5.1.5	Toetsen per leningdeel	29
5.2	Uitzonderingen loan-to-income Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet	29
5.2.1	Oversluiting.....	29
5.2.2	Energiebesparende voorzieningen	30
5.2.3	Overbruggingsituaties	30

5.2.4	Explains Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.....	31
6	Het onderpand.....	32
6.1	Minimale marktwaarde	32
6.2	Onderpand alleen in Nederland.....	32
6.3	Uitzonderingen loan-to-value Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.....	32
6.4	Nieuwbouw.....	33
6.5	De omgevingsvergunning.....	33
6.6	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	34
6.7	Woonboerderijen.....	34
6.8	Woon-/winkel en woon-/bedrijfspanen	34
6.9	Recreatiewoningen	34
6.10	Monumenten	34
6.11	Erfpacht.....	34
6.11.1	Verlengen van het erfpachtrecht	35
6.11.2	Heruitgifte van het erfpachtrecht.....	36
6.11.3	Recht van erfpacht eindigt	37
6.11.4	Appartementsrecht	37
6.11.5	Obligatoire overeenkomst.....	37
6.11.6	Wijziging van erfpacht Amsterdam	37
6.12	Particulier erfpacht	37
6.13	Recht van opstal.....	37
6.14	Appartementsrechten en Vereniging van Eigenaren.....	38
6.15	Funderingsproblematiek.....	38
6.16	Asbest.....	38
6.17	Onderpanden in aardbevingsgebieden.....	38
6.18	Onderhouds- en bouwkundige staat	38
6.19	Koop-/subsidiereregeling/beperkende verkoopvoorwaarden	39
6.20	Groninger akte	39
6.21	Bankgarantie	39
6.22	Eigendomsrecht van de woning.....	40
6.23	ABC- en ABBA-constructie	40
6.24	Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet	41
6.25	Tijdelijke verhuur op basis van een diplomatenclausule	41

6.26	Niet acceptabele onderpanden	42
6.27	Criminele activiteiten in onze onderpanden.....	42
7	waardebepaling van het onderpand	44
7.1	Het gevalideerde taxatierapport.....	44
7.2	De WOZ-beschikking (WOZ-waarde)	44
7.3	Waardebepaling bij nieuwbouw	45
7.4	Waardebepaling bij overbrugging.....	45
8	De hypothecaire lening.....	47
8.1	Geldigheidsduur	47
8.2	Kosten van uitstel.....	47
8.3	Annuleringskosten	47
8.4	Minimaal leenbedrag en minimaal bedrag per leningdeel.....	47
8.5	Maximaal leenbedrag	48
8.6	Minimale looptijd.....	48
8.7	Verhoging van de lening	48
8.8	Tweede hypotheek	48
8.9	Een aanvullende lening zonder NHG naast een lening met NHG	48
8.10	Het overbruggingskrediet	48
8.11	Overbruggen op verpande polissen en spaarrekeningen	50
8.12	De meeneemregeling.....	51
8.13	De doorgeefregeling	51
8.14	Eigen middelen	51
8.14.1	Herkomst eigen middelen	52
8.15	Bouwdepot bij verbouw.....	53
8.16	Bouwdepot bij nieuwbouw.....	53
8.17	Rentedepot	53
8.18	Maximaal bedrag aflossingsvrij.....	53
8.19	Maximaal bedrag box 3.....	53
9	Afwijkingen Woonnu ten opzicht van NHG	54

1 Inleiding

Voor je ligt de Acceptatiegids Hypotheken van Woonnu. Deze acceptatiegids beschrijft het acceptatiebeleid bij het verstrekken van hypotheek door Woonnu en is uitsluitend bestemd voor intern gebruik. De missie van Woonnu is om zoveel mogelijk consumenten duurzaam te laten wonen. Dit doen we niet alleen door in ons acceptatiebeleid de wettelijke mogelijkheden voor verduurzaming volledig te ondersteunen, maar ook door duurzaam wonen te belonen door middel van onze rentetarieven.

De aanvrager krijgt een korting op de rente naarmate er sprake is van een hoger energielabel (Nul-op-de-Meter, A, B) of een opslag op de rente bij een lager energielabel (D, E, F, G). Hierbij vormt energielabel C de basis. Zie hiervoor onderstaande tabel.

Energy label	Nul op de meter	A	B	C	D,E,F,G
Discount/premium ²	-0,25	-0,2	-0,1	0	0,3

Het energielabel dient voor het uitbrengen van de offerte definitief te zijn. Aanvragen voor nieuwbouwwoningen krijgen de korting die hoort bij energieklass A, tenzij aangetoond wordt dat het een Nul-op-de-Meter woning is. Dan geldt de korting voor de Nul-op-de-Meter woning. De korting of opslag op de rente geldt gedurende de gehele looptijd van de lening. Als de klant tijdens de looptijd door verduurzaming van de woning aantoonbaar een beter energielabel krijgt, dan krijgt de klant het tarief dat hoort bij het nieuwe energielabel. De nieuwe rente geldt dan per de 1^e van de maand volgend op de maand waarop het nieuwe energielabel wordt aangetoond.

Naast energieklassen hanteren wij tariefklassen. Als de klant tijdens de looptijd door reguliere of extra aflossingen in een lagere tariefklasse komt, passen wij de rente automatisch en zonder kosten aan. Op de renteherzieningsdatum stellen wij de tariefklasse vast op basis van de geïndexeerde marktwaarde van de woning. Wij indexeren op basis van Kadastergegevens.

De klant kan tijdens de looptijd te allen tijde een nieuwe waardebeoordeling aanleveren om voor een nieuwe tariefklasse in aanmerking te komen.

Onze adviseurs maken gebruik van de externe acceptatiegids en -zodra beschikbaar- de site voor adviseurs. Deze acceptatiegids vormt de basis voor het acceptatiebeleid zoals dat is vastgelegd in de acceptatiegids voor de adviseur. Consumenten vinden informatie over onze hypotheek op onze corporate site en in de Voorwaarden bij de bindende offerte.

De Acceptatiegids Hypotheken beschrijft niet de criteria voor het (intensief) beheren van onze hypotheek.

2 De aanvrager van de hypotheek

De aanvrager van de hypotheek voldoet aan alle onderstaande voorwaarden:

- het is een natuurlijk persoon;
- de aanvrager is meerderjarig;
- de aanvrager is handelingsbekwaam;
- de aanvrager voldoet aan de voorwaarden van ons FEC-beleid;
- de aanvrager is niet betrokken (geweest) bij criminele activiteiten.

2.1 Schuldenaar

Er kunnen maximaal twee natuurlijke personen schuldenaar zijn bij het verstrekken van de hypotheek. Beide schuldenaren dienen zelf het onderpand te gaan bewonen.

Zowel de aanvrager als de partner dient schuldenaar te worden op de lening. Redenen hiervoor zijn:

- We willen de verhaalsmogelijkheden op onze vordering zo groot mogelijk maken. De aanvrager kan bij aanvang voldoende inkomen hebben, maar zijn/haar baan verliezen of door andere redenen in financiële problemen raken. Een extra schuldenaar biedt extra verhaalsmogelijkheden. Ook al heeft de partner geen inkomen uit arbeid bij de aanvraag, dan kan deze wel over vermogen beschikken of later een baan hebben.
- We willen voorkomen dat we aanvragen ontvangen om de partner niet als schuldenaar mee te nemen op basis van een slechte betalingsmoraliteit en/of andere financiële verplichtingen of schulden van de partner. Voorbeelden hiervan zijn een codering bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) of lasten/schulden als gevolg van een echtscheiding.
- Als de partner wel eigenaar van de woning is maar geen schuldenaar, dient de partner als zogenaamde derde-onderzetter zijn/haar eigendom van de woning onder te zetten. Deze onderzetting leidt tot ongewenste extra administratieve handelingen.

Uitzonderingen:

Op basis van onderstaande voorwaarden is het mogelijk de partner niet als schuldenaar op te nemen:

- De partner is geen eigenaar van de woning.
- Het inkomen van de partner is niet nodig voor de financiering.
- De partner heeft een goede betalingsmoraliteit (geen coderingen bij het BKR), komt niet voor in het Externe Verwijzings Applicatie (EVA) of Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH) register en uit de aanvraag blijken geen andere financiële verplichtingen of schulden.

2.2 Ontruimingsverklaring

Als we akkoord gaan met het niet opnemen van de partner als schuldenaar, beoordelen we of een ontruimingsverklaring nodig is. Bij deze beoordeling kijken we naar de burgerlijke staat:

- Huwelijk/geregistreerd partnerschap: Een ontruimingsverklaring is niet nodig. Bij een executieveiling verlaat de eigenaar van de woning “met de zijnen” de geveilde woning. Als de partner mede-eigenaar van de woning is, moet de partner op grond van het

eigenaarschap de woning ontruimen. Als de partner geen mede-eigenaar van de woning is, behoort deze wel tot “de zijnen” van de eigenaar en is er ook een ontruimingsverplichting.

- Samenwoners: Een ontruimingsverklaring is wel nodig. Bij samenwoners (zonder geregistreerd partnerschap) kan men achteraf stellen dat de partner geen partner was, maar huurder. Een huurder behoort niet tot “de zijnen”.

2.3 De aanvrager met buitenlandse nationaliteit

Voor aanvragers met de buitenlandse nationaliteit volgt Woonnu het acceptatiebeleid van NHG, zowel voor aanvragen met NHG als voor aanvragen zonder NHG.

Een aanvrager van wie het inkomen nodig is voor het verkrijgen van een hypotheek dient te beschikken over:

- a. de Nederlandse nationaliteit; of
- b. de nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein; of
- c. een andere nationaliteit dan genoemd onder a. of b. en blijkens een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat sprake is van:
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd, of
 - een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen, of
 - een document “Duurzaam verblijf burgers van de Unie”, of
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Als sprake is van meerdere aanvragers kan de mede-aanvrager volstaan met een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker waaruit blijkt dat sprake is van een verblijfsvergunning in Nederland voor bepaalde tijd indien:

- a. één aanvrager volledig voldoet aan het acceptatiebeleid van Woonnu; en
- b. het inkomen van de mede-aanvrager niet benodigd is voor het verkrijgen van de hypotheek

2.3.1 Aanvrager(s) woonachtig in het buitenland

Als de aanvragers ten tijde van de aanvraag in het buitenland woonachtig zijn, dan geldt:

- dat de aanvragers bij de (op)levering in het onderpand gaan wonen, en
- dat we extra attent zijn op de reden om zich in Nederland te vestigen voor aanvragers die (beiden) niet de Nederlandse nationaliteit hebben of uit EU, EER of Zwitserland komen. Aanvragen waarbij (een van) de aanvrager(s) woonachtig is in een hoog-risicoland (zie hiervoor de Country Territory Risk List) worden voorgelegd aan de afdeling Veiligheidszaken.

We accepteren geen verhogingen voor aanvragers die in het buitenland wonen. Hiermee wordt voorkomen dat lokale wet- en regelgeving ten aanzien van het aanbieden van hypothecair krediet wordt overtreden en dat we daarvoor worden beboet door de lokale toezichthouder.

2.4 Samenlevingsvormen in de familiesfeer

Aanvragen van een lening waarin sprake is van samenlevingsvormen in de familiesfeer (bijvoorbeeld broer – broer, moeder– zoon) zijn toegestaan.

2.5 Borgstelling

Woonnu accepteert alleen borgstelling door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen met NHG. Natuurlijke en/of andere rechtspersonen kunnen niet borg staan.

2.6 KYC- (know your customer) en FEC-beleid

Woonnu loopt het risico dat klanten en derden producten en diensten proberen te misbruiken voor illegale doeleinden, zoals voor witwassen, de financiering van terrorisme, corruptie of het omzeilen van sanctiemaatregelen tegen landen en individuen. Dergelijke illegale activiteiten worden samengevat onder de noemer ‘financieel-economische criminaliteit’ (FEC).

Als Woonnu (in)direct bij FEC betrokken wordt, kan Woonnu reputatie- en financiële schade lijden. Als dochter van een beursgenoteerde onderneming en een direct onder toezicht staande instelling kan die schade fors zijn.

In het FEC-beleid is de voor Woonnu relevante FEC wet- en regelgeving verwerkt. Het betreft hier onder andere de 4e EU Antiwitwasrichtlijn (4th AML), Wet ter voorkoming van witwassen en financiering terrorisme (Wwft), de Sanctiewet (SW) en onderliggende besluiten en guidance van toezichthouders, zoals de Leidraad Wwft en SW van DNB.

In het vervolg van dit hoofdstuk tref je informatie aan over de FEC-risico's, klantonderzoek (CDD) de monitoring van onze klanten en de maatregelen die in de praktijk aanwezig zijn met betrekking tot dit onderwerp.

2.6.1 Klantriscoklassificatie en PEP

Op klantniveau wordt er per klant een (klantrelatie-)risicoclassificatie vastgesteld. Deze wordt aangepast als een onderliggend risiconiveau wijzigt. Het klantrelatierisico is opgebouwd uit drie subrisico's: product, distributiekanaal en klant, die met elkaar tot een klantrelatierisico leiden.

Productrisico: In de omschrijving van het productrisico is opgenomen welk risico er is dat het product, gezien die kenmerken die het heeft, wordt gebruikt voor het witwassen van gelden of de financiering van terrorisme. Daarvoor relevante kenmerken zijn bijvoorbeeld: de mogelijkheid om betalingen van- of naar het buitenland te (laten) doen, mogelijkheid om geld van- of naar derde partijen te (laten) overboeken, de mogelijkheid om geld buiten zicht van bevoegde instanties te houden (wel/geen renseignering) en de snelheid waarmee – en de kosten waartegen – geld weer ter beschikking van klanten of derden kan komen te staan.

Distributiekanaalrisico: Bij de bepaling van het klantrelatierisico moet rekening gehouden worden met de eigenschappen van het distributiekanaal waarin het product wordt afgesloten. Een directe online omgeving kent andere FEC risico's dan distributie via het intermediair.

Het klantrisiko wordt bepaald door een aantal eigenschappen van de klant, waarbij er vier factoren zijn geïdentificeerd die het klantrelatierisico verhogen of zelf onacceptabel maken:

- a. PEP status
- b. Sanctie status

- c. Woonland/verblijfplaats:
 - Bij aanvraag
 - Na acceptatie (verhuizing)
 - Postadres/correspondentieadres (woonadres onbekend)
- d. Overige negatieve informatie

PEP-status: Als een klant een 'Politically Exposed Person (ook wel politiek prominent persoon genoemd)' is zoals gedefinieerd in de wet en/of onderliggende regelgeving, geldt de klant (klantrelatierisico) als 'verhoogd risico'. Als PEP geldt in die definitie ook rechtstreekse familie en andere, in regelgeving (AMvB) aangewezen categorieën van gerelateerde personen van degene die een 'PEP functie' bekleedt. Alle klanten worden voor acceptatie en periodiek vergeleken met PEP lijsten d.m.v. screening. De afdeling Compliance bepaalt uiteindelijk of er wel of geen sprake is van een PEP-status.

Sanctiestatus: Als een klant valt onder een voor Woonnu relevante sanctieregeling, dan geldt de klant als een 'onacceptabel risico'. Voorbeelden van relevante sanctieregelingen zijn de Nederlandse sanctielijst, waarop van terrorisme verdachte personen zijn opgenomen, maar ook de Amerikaanse OFAC lijsten. Alle klanten worden voor acceptatie en periodiek vergeleken met sanctielijsten d.m.v. screening (zgn. TER lijsten).

Woonland: Er is een groep van landen die conform de Woonnu risicoclassificatie een 'onacceptabel' dan wel verhoogd risico is toegekend. Een klant geldt als 'verhoogd risico' als hij in een hoog risico land woont, een correspondentieadres heeft, of een bankrekening aanhoudt en daarvandaan betalingen aan Woonnu verricht. Het woonland leidt automatisch tot een verhoogd risico als gevolg van de controle m.b.t. hoog risico landen.

Overige negatieve informatie: Overige negatieve informatie is informatie over de klant waar Woonnu mee bekend raakt en die aanleiding kan zijn te vermoeden dat de klant bij witwassen en/of financiering terrorisme betrokken is of kan worden. Dergelijke informatie kan bijvoorbeeld naar boven komen als gevolg van Customer Activity Monitoring (CAM), als onderdeel van een onderzoek naar een ongebruikelijke transactie, onderzoek door Veiligheidszaken of door negatieve publiciteit (bijv. doordat klant in media nadrukkelijk in verband met witwassen wordt gebracht).

2.6.2 Klantrelatierisico

Het totaal van Product-, Klant- en Distributiekanaalrisico bepaalt op klantniveau het totale FEC-risico. Doordat het product- en distributiekanaalrisico binnen Woonnu een laag of gemiddeld risico kent, zal het klantrelatierisico in de praktijk het meest beïnvloed worden door het klantrisiko, omdat daarin de enige variabelen zijn opgenomen die het risico kunnen verhogen. Binnen Woonnu zijn daarvoor vier classificaties:

- Laag
- Gemiddeld
- Hoog
- Onacceptabel

De risicoclassificatie bepaalt de te nemen CDD (Review) en CAM maatregelen. Deze kunnen per product verschillen, afhankelijk van de producteigenschappen en de geïdentificeerde FEC-risico's van het product. De risicoclassificatie is op klantniveau vastgelegd.

2.6.3 Customer Due Diligence (CDD)/Klantonderzoek en toegestane identiteitsbewijzen

De Engelse term Customer Due Diligence is te vertalen als klantonderzoek. Om in staat te zijn klanten te identificeren en het FEC-risico dat verbonden is aan de klant juist in te kunnen schatten, voert Woonnu een onderzoek – Customer Due Diligence (CDD) – uit naar elke klant. Dit klantonderzoek vindt plaats als onderdeel van de klantacceptatie (onboarding) op het moment dat de klant een product van Woonnu aanvraagt. Woonnu legt de gegevens vast van natuurlijke personen, en-indien van toepassing- gemachtigden en zakelijke klanten.

Welke gegevens leggen we vast

Voor natuurlijke personen en gemachtigden worden de volgende gegevens vastgelegd:

- I. Geslachtsnaam (achternaam, niet de naam van de partner)
- II. Officiële voornamen (doopnamen) en/of initialen (als voornamen (nog) niet bekend zijn)
- III. Geboortedatum
- IV. Woonadres
- V. Woonplaats
- VI. Voor gemachtigden: gegevens waaruit blijkt dat de persoon rechtsgeldig gemachtigd is

Toegestane identiteitsbewijzen

Woonnu staat bij acceptatie de volgende documenten toe:

- a) Paspoort
- b) Identiteitskaart van een EU-lidstaat (voor zover deze voldoet aan Europese normen)
- c) Vreemdelingendocumentatie (voor zover er geen ID-bewijs voorhanden is, en klant verder voldoet aan de acceptatienormen van het product).

Als de klant aan de hand van een ID document wordt geïdentificeerd geldt daarnaast dat de echtheid van het ID moet worden geverifieerd en de nodige controles moeten worden uitgevoerd om na te gaan of het document als vermist en/of gestolen staat geregistreerd (VIS-toets).

In geval van EU-ID kaarten het document moet zijn uitgegeven nadat betreffende lidstaat lid werd van de EU, (behoudens uitzonderingen) de geldigheidsduur op het document is vermeld en de gegevensvelden (ook) in het Engels zijn weergegeven.

Bij hoog risicoklanten wordt er per product bekeken welke aanvullende maatregelen er bij aanvraag van een (nieuw) product genomen moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat er (uitgebreider) navraag wordt gedaan naar de herkomst van het vermogen van de klant.

Verificatie van de identiteit

Om er zeker van te zijn dat de klant is wie hij zegt te zijn, moet de identiteit van de klant worden gecontroleerd (geverifieerd). Dit gebeurt door diverse controles uit te voeren op de door de klant opgegeven informatie. De wet kent drie verificatiemethodes:

- In persoon: originele, door de klant overhandigde identiteitsbewijs controleren
- Aanvullende stukken, zoals salarisstroom, energierekening en rekeningafschrift gebruiken

- Afgeleide verificatie: tenaamstelling betaalrekening waarvan de klant de eerste betaling doet en die op zijn eigen naam dient te staan.

Bij alle drie de methodes kunnen aanvullende controles nodig zijn om de echtheid van de verstrekte bewijzen te controleren. Zo zal bij een identiteitsbewijs vaak een VIS-controle worden gedaan om te controleren of een document als gestolen en/of vermist is geregistreerd. Voor Woonnu vindt de verificatie van de identiteit plaats in persoon.

2.6.4 Identificatie en verificatie bij hypotheek

Volgens de wet (Wwft) zijn wij verplicht om voor het afsluiten van een hypothecaire dan wel onderhandse lening de identiteit van de aanvrager(s) vast te stellen. Om de identiteit vast te stellen vragen wij een kopie van geldig identiteitsbewijs op in het rentevoorstel.

De adviseur is verplicht de echtheid van het identiteitsbewijs te controleren. Bij het insturen moet de kopie zijn voorzien van de handtekening van de adviseur en een tekst waaruit blijkt dat hij het originele exemplaar heeft gezien. Dit wordt verificatie van de identiteit genoemd. Bij de verificatie is het vermelden van een datum geen vereiste. Er hoeft geen stempel gezet te worden om te waarmerken. Uit de tekst moet blijken dat de adviseur het origineel gezien heeft.

Als een kopie van een geldig identiteitsbewijs bij ons aanwezig is, hoeft dat bij een verhoging (onderhands of hypothecair) niet opnieuw te worden opgevraagd. Wel is het bij aanvragers met een niet-Nederlandse nationaliteit belangrijk om de status van de eventuele verblijfsvergunning te controleren.

Bij verstrekking van een lening accepteren wij niet alle in Nederland geldende identiteitsbewijzen, maar alleen een goed leesbare kopie van:

- een geldig paspoort of van een geldige Europese identiteitskaart voor aanvragers die de Nederlandse nationaliteit hebben of de nationaliteit hebben van een van de lidstaten van de Europese Unie (EU) of van een land dat een Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (EER) bezit; EU/EER-landen en aangewezen landen
- een geldig paspoort alsmede van de verblijfstitel (voorheen verblijfsvergunning) voor onbepaalde tijd voor aanvragers met een buitenlandse nationaliteit anders dan hiervoor genoemd.

Waarom alleen paspoort of Europese identiteitskaart?

Aan de hand van deze identiteitsbewijzen kunnen wij naast de identiteit van de aanvrager(s) ook de nationaliteit vaststellen. Dit laatste kan niet aan de hand van het rijbewijs. Daarop is de nationaliteit niet vermeld.

Geboortedatum in identiteitsbewijs

In sommige landen gebeurt de registratie van geboortes niet zoals in Nederland. Dat leidt er soms toe dat de geboortedatum niet exact is vast te stellen. In het identiteitsbewijs vind je dat terug, doordat alleen het geboortjaar is ingevuld en dag en maand zijn vervangen door: "xx xx". Deze identiteitsbewijzen zijn geaccepteerd in Nederland en dus ook voor ons geen reden de aanvraag af te wijzen.

Reeds klant bij Woonnu

Als al een kopie van een geldig identiteitsbewijs bij ons aanwezig is, hoeft dat bij een verhoging (onderhands of hypotheckair) niet opnieuw te worden opgevraagd. Opnieuw controleren van de al aanwezige kopie is uiteraard ook niet nodig. Check wel, als de aanvrager op een verblijfstitel in Nederland is, de status van die verblijfstitel.

2.6.5 Customer Activity Monitoring (CAM)

Customer Activity Monitoring is het monitoren van transacties van onze klanten die FEC-gerelateerd zijn en kunnen leiden tot illegale doeleinden, zoals witwassen, de financiering van terrorisme, corruptie of het omzeilen van sanctiemaatregelen tegen landen en individuen. Per product zijn passende maatregelen ingericht om geïdentificeerde (rest)risico's. Bij het inrichten van de maatregelen wordt rekening gehouden met:

- Kenmerken van het product en daarbij horende FEC-productrisico
- Klantrelatierisico

3 Het inkomen van de aanvrager

Bij het verstrekken van een hypotheek houden we rekening met het toetsinkomen van de aanvrager(s). Bij het vaststellen van het toetsinkomen houden we rekening met de huidige vaste en bestendige inkomsten van de consument.

Als de aanvrager(s) geen vaste inkomsten heeft/hebben, houden we rekening met de gemiddelde inkomsten van de aanvrager(s) over de laatste drie kalenderjaren, voorafgaand aan het jaar waarin het toetsinkomen wordt vastgesteld.

3.1 Maximale leencapaciteit op basis van het inkomen

Wij hanteren de financieringslastpercentages zoals vastgesteld in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). Deze financieringslastpercentages zijn afhankelijk van leeftijd, inkomen, toetsrente en aftrekbaarheid. Het financieringslastpercentage geeft het percentage van het inkomen aan dat mag worden besteed aan financieringslasten.

Bij tweeverdieners wordt het financieringslastpercentage gebaseerd op het hoogste inkomen vermeerderd met 80% van het laagste inkomen (situatie 2020).

Voor alleenstaanden met een inkomen tussen € 21.500,- en € 31.000,- is het mogelijk het financieringslastpercentage te verhogen met 3%-punt. Het verhoogde financieringslastpercentage mag echter niet hoger zijn dan het financieringslastpercentage dat hoort bij een inkomen van € 31.000,-. Wij houden standaard rekening met deze mogelijkheid.

3.2 Inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd (vast)

Als de aanvrager een dienstverband heeft voor onbepaalde tijd (vast dienstverband), bestaat de som van het inkomen uit:

- 12 x bruto maandsalaris
- vakantietoeslag
- onvoorwaardelijke 13e maand
- gemiddelde provisie en/of overwerk over de laatste 12 maanden bij dezelfde werkgever.
- onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering- of onvoorwaardelijke winstuitkering
- overige inkomensbestanddelen die vast en bestendig zijn. Voorbeelden van overige inkomensbestanddelen zijn keuzebudget, flexbudget en cafetaria-systeem. Op de werkgeversverklaring moeten deze inkomensbestanddelen opgenomen zijn als vast en bestendig.
- bonusuitkering (alleen voor aanvragen zonder NHG). Voor aanvragen zonder NHG wordt de gemiddelde bonusuitkering als variabel inkomen aangemerkt. Bij de beoordeling houden we vervolgens rekening met 50% van dit variabele inkomen.
- Vergoeding voor een levensloopregeling

We houden geen rekening met deeltijd-WW.

3.3 Inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd (tijdelijk)

Bij inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd, maken we onderscheid naar:

- Inkomen uit tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

- Inkomen uit dienstverband zonder intentieverklaring
- Inkomen op basis van een Perspectiefverklaring

3.3.1 Inkomen uit dienstverband met intentieverklaring

Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, waarbij de proeftijd is verstreken, wordt volledig meegenomen als de volgende verklaring van de werkgever wordt overgelegd:

“Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.”

Het is gebruikelijk dat deze verklaring opgenomen wordt op de werkgeversverklaring.

3.3.2 Inkomen uit een dienstverband zonder intentieverklaring

Het inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring wordt bepaald door het gemiddelde inkomen te nemen van de afgelopen 3 jaar, met als maximum:

- het inkomen in het laatste jaar, of;
- het inkomen op de werkgeversverklaring als dat lager is.

Dit gemiddelde inkomen wordt voor 100% meegenomen in de beoordeling.

Urencontract/0-Urencontract

Als er sprake is van een urencontract (bijvoorbeeld een min-maxcontract of 0-urencontract), dan wordt het inkomen bepaald op basis van een flexibele arbeidsrelatie. Dit betekent dat er wordt uitgegaan van het gemiddelde van de afgelopen 3 kalenderjaren met een maximum van het laatste jaar of het inkomen van de werkgeversverklaring, als dat lager is. Urencontracten zijn gebruikelijk in specifieke branches, zoals horeca en fysiotherapie. Meer informatie hierover is te vinden op de site van de Rijksoverheid.

Aantonen jaarinkomen

Aan de hand van de jaaropgaven van de laatste drie kalenderjaren van zowel de arbeidsrelatie(s) als de loonvervangende uitkering(en), wordt het gemiddelde inkomen berekend tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Loonvervangende uitkering is bijvoorbeeld een tijdelijke WW-uitkering. Hierin volgen we de NHG normen en voorwaarden (zie norm 6.3). IB aangiften ter vervanging van de jaaropgaven zijn onder NHG, en dus ook bij Woonnu, niet acceptabel. Het is wel mogelijk is de laatste salarisstroom of een inkomensverklaring (voorheen IB60; te verkrijgen bij de belastingdienst) als vervanging aan te bieden.

3.3.3 Inkomen uitzendkrachten / payroll

Payrollcontracten worden in de beoordeling gelijkgesteld met uitzendcontracten.

Het is niet nodig om ondernemingen in de uitzendbranche of ondernemingen die in de doelomschrijving bij de KvK hebben staan dat ze personeel uitlenen, standaard te controleren op de betrouwbaarheid van de onderneming. Bij een vermoeden van fraude bij de hypotheekaanvraag door eigenaren en medewerkers van uitzendbureaus, kun je de betrouwbaarheid van het uitzendbureau controleren bij de Stichting Normering Arbeid (SNA), de Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU) of de Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU). Uitzendbureaus die bij de SNA, ABU of NBBU zijn aangemeld, voldoen aan een aantal belangrijke verplichtingen uit arbeid.

Of een uitzendbureau is geregistreerd bij de SNA is terug te vinden op de site Normering Arbeid:

<https://www.normeringarbeid.nl/>

Of een uitzendbureau is geregistreerd bij de ABU is terug te vinden op de site van de ABU:

<https://www.abu.nl/over-abu/ledenregister/>

Of een uitzendbureau is geregistreerd bij de NBBU is terug te vinden op de site van de NBBU:

<https://www.nbbu.nl/onze-leden/>

3.3.4 Perspectiefverklaring

Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie kan ook worden aangetoond door middel van een Perspectiefverklaring. Dit geldt zowel voor aanvragen met als zonder NHG. Met een Perspectiefverklaring is het niet meer nodig om het inkomen van uitzendkrachten/ flexwerkers te baseren op de laatste drie jaar, maar wordt het inkomen gebaseerd op het inkomen van de werkgeversverklaring. De Perspectiefverklaring is geen vervanging van de werkgeversverklaring. De voorbehouden die we opvragen zijn de Perspectiefverklaring, de werkgeversverklaring en salarisstroom.

De Perspectiefverklaring en de daarbij behorende werkgeversverklaring:

- zijn op de datum bindend aanbod van de lening niet ouder dan 6 maanden; en
- zijn afgegeven door een uitzendbureau dat ten tijde van de afgifte van de Perspectiefverklaring is aangesloten bij de Stichting Perspectiefverklaring.

De aangesloten geldverstrekkers en uitzendbureaus staan vermeld op:

www.perspectiefverklaring.nl

3.3.5 Proeftijd

Bij aanvragen zonder NHG kan tijdens de proeftijd:

- een offerte worden uitgebracht;
- de hypotheekakte passeren.

Het inkomen wordt in dit geval vastgesteld aan de hand van het inkomen van de laatste drie kalenderjaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste jaar of het inkomen op de werkgeversverklaring als dat lager is. Hiermee wordt aangetoond dat sprake is van bestendigheid en continuïteit van het inkomen.

Aanvragen zonder NHG die passeren na de proeftijd

Als de passeerdatum nog niet bekend is of als duidelijk is dat de aanvragers de hypotheekakte wensen te laten passeren na de proeftijd, kan het inkomen worden vastgesteld op basis van het inkomen op de werkgeversverklaring. De hypotheekakte moet in dit geval passeren na afloop van de proeftijd en onder de voorwaarde dat het dienstverband gecontinueerd is. Dit moet worden bevestigd door de werkgever.

3.4 Variabel inkomen: onregelmatigheidstoeslag, provisie, overwerk en bonussen

Onregelmatigheidstoeslag, provisie, overwerk en bonussen nemen we mee als ze structureel worden verdiend. Heeft men toevallig een keer overgewerkt, maar de rest van de maanden in dat jaar niet, dan beschouwen we dit niet als structureel en nemen we het niet mee.

3.5 Werkgeversverklaring en salarisstrook

De aanvrager overlegt zowel een originele werkgeversverklaring als een recente originele salarisstrook. Als er sprake is van provisie, bonusuitkering of overwerk ontvangen wij eveneens een opgave van de werkgever waaruit het gemiddelde blijkt over de afgelopen 12 maanden. Deze gegevens staan in de werkgeversverklaring. We vragen geen apart document op.

De werkgeversverklaring en de salarisstrook zijn niet ouder dan 3 maanden, gerekend vanaf de datum waarop we de bindende offerte uitbrengen.

3.6 Inkomensbepaling loondienst met UWV-verzekeringsbericht

De Inkomensbepaling Loondienst is -naast de werkgeversverklaring- een methode voor het vaststellen van het inkomen van aanvragers met een inkomen uit een arbeidsovereenkomst. Gegevens uit het UWV verzekeringsbericht van de aanvrager vormen daarbij de gegevensbron. Door hier zorgvuldig ontwikkelde beleids- en rekenregels op toe te passen bereken je het maximale inkomen dat kan worden gebruikt voor de berekening van het toetsinkomen: de Inkomensbepaling Loondienst.

Meer informatie over de werkwijze van de Inkomensbepaling Loondienst is te vinden op de site van NHG: <https://www.nhg.nl/Professional/Advies-en-verstrekking/Inkomensbepaling-Loondienst/Zowerkt-het>

Meer informatie over de rekenregels van de Inkomensbepaling Loondienst is te vinden op de site van NHG: <https://www.nhg.nl/Professional/Advies-en-verstrekking/InkomensbepalingLoondienst/Rekenregels>

Het UWV-verzekeringsbericht mag net als de werkgeversverklaring en de salarisstrook niet ouder zijn dan 3 maanden, gerekend vanaf de datum waarop de bindende offerte wordt uitgebracht. Voor het UWV-verzekeringsbericht is de datum die op het verzekeringsbericht staat relevant voor deze beoordeling.

Bij de Inkomensbepaling Loondienst wordt ook een recente originele salarisstrook opgevraagd.

3.7 Inkomen uit meerdere dienstverbanden

Bij aanvragers die beschikken over meerdere dienstverbanden of -in sommige situaties- een dienstverband van meer dan 40 uur is het aantal uren voor inkomen uit loondienst gemaximeerd op 48 uur per week. Dit maximaal aantal uren sluit aan bij de maximale werkweek (gemiddelde over 16 weken) die volgens de Arbeidstijdenwet is toegestaan.

Bij meerdere dienstverbanden is er een verhoogd risico op een gefingeerd 2e dienstverband, veelal in familiale kring. Daarom moet elk 2e dienstverband dat op de aanvraagdatum van de lening korter loopt dan 6 maanden, worden voorgelegd aan de afdeling Veiligheidszaken.

3.8 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Het toetsinkomen bij werkzaamheden uit zelfstandig beroep of bedrijf wordt vastgesteld op basis van een inkomensverklaring. Deze verklaring wordt door een onafhankelijke partij vastgesteld. Uitgangspunt is dat de ondernemer minimaal drie jaar zelfstandig is. Het inkomen uit eigen onderneming is het gemiddelde inkomen van de afgelopen drie jaren, maar maximaal het inkomen

van het laatste jaar. Daarnaast bevat de inkomensverklaring aanvullende informatie over de toekomstbestendigheid van het inkomen.

De inkomensverklaring wordt zowel bij hypotheekaanvragen met NHG als zonder NHG gebruikt en kan worden opgevraagd bij vier onafhankelijke partijen. Afhankelijk van de situatie wordt gevraagd een aantal documenten aan te leveren, waaronder jaarverslagen en IB-aangiftes. Financiële wijzigingen binnen de onderneming die (nog) niet uit de jaarrapporten blijken of die in de nabije toekomst plaatsvinden, dienen te worden gemeld. De inkomensverklaring is niet ouder dan zes maanden, gerekend vanaf de datum waarop we de bindende offerte uitbrengen

Ook bij startende ondernemers kan er een hypotheek aangevraagd worden. De ondernemer moet wel minimaal een jaar werkzaam zijn. Voor de aanvraag dient een inkomensverklaring, waaruit het toetsinkomen blijkt, aangeleverd te worden. Bij de bepaling van het toetsinkomen wordt niet alleen gekeken naar het inkomen uit onderneming, maar wordt ook een eventueel inkomen uit dienstverband in de afgelopen drie jaar meegeteld.

Woonnu accepteert geen inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf als de onderneming actief is in de seksindustrie, gokindustrie, verdovende middelen (waaronder coffeeshops) of andere niet maatschappelijk aanvaarde branches.

3.9 Inkomen uit sociale uitkeringen

Een sociale uitkering kan alleen worden meegenomen indien deze blijvend is. Onder een blijvende sociale uitkering wordt verstaan een uitkering waarop een recht voor een niet-beperkte periode bestaat. Dit moet blijken uit een toekenningsbesluit, dan wel een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie. Het totale jaarlijkse bedrag van het toekenningsbesluit wordt tot het toetsinkomen gerekend. Zie ook norm 6.4 van NHG en onderstaande toelichting hierop. Deze informatie is ook van toepassing voor aanvragen zonder NHG.

3.9.1 WIA

De WIA bestaat uit 2 regelingen: WGA en IVA.

De WGA-uitkering is bestemd voor gedeeltelijk of niet duurzaam volledig arbeidsongeschikten. UWV vermeldt in de toekenningsbesluiten WIA alleen iets over de duur van de uitkering, als die bij aanvang van de uitkering al wordt vastgesteld. Dat laatste is alleen het geval bij de WGA loongerelateerde uitkering. Bij de overige WGA-uitkeringen (loonaanvullingsuitkering en vervolguitkering) is de duur niet vooraf vast te stellen en wordt daarom ook niet genoemd in de beschikking.

De IVA is bestemd voor volledig duurzaam arbeidsongeschikten. Deze uitkering is in principe permanent en wordt daarom doorgaans meegenomen als inkomen uit een blijvende uitkering.

3.9.2 WAO en WAZ

WAO en WAZ mogen als blijvende uitkeringen worden beschouwd, ongeacht de aanvangsdatum.

3.9.3 Wajong

In december 2015 heeft het WEW, na overleg met het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, vastgesteld in welke gevallen de Wajonguitkering als blijvend tot de pensioengerechtigde leeftijd kan worden beschouwd.

Er zijn 3 soorten Wajonguitkering:

1. Oude Wajong: dit geldt voor personen die zijn ingestroomd voor 1 januari 2010
2. Wajong: dit geldt voor personen die zijn ingestroomd van 2010 tot en met 2014;
3. Wajong 2015: dit geldt voor personen die instromen vanaf 1 januari 2015.

1. Oude Wajong: tot aan januari 2010:

Aanvragers met deze uitkering zijn tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2018 beoordeeld op arbeidsvermogen. Dit kan consequenties hebben voor de hoogte van de uitkering.

Kan een aanvrager met deze uitkering een beoordeling op arbeidsvermogen overleggen die is afgegeven na 1 januari 2015 en blijkt daaruit dat geen sprake is van arbeidsvermogen, dan bedraagt de Wajonguitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.

Kan een aanvrager met deze uitkering nog geen beoordeling van na 1 januari 2015 overleggen, dan blijft het recht op de uitkering bestaan, maar is niet zeker of de uitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon blijft. Als na beoordeling blijkt dat sprake is van arbeidsvermogen, wordt de uitkering verlaagd naar maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Voor aanvragers met een Oude Wajonguitkering, die nog geen beoordeling van na 1 januari 2015 kunnen overleggen, mag het inkomen uit deze uitkering als blijvend worden beschouwd. Hierbij geldt dat het toetsinkomen niet meer bedraagt dan 70% van het wettelijk minimumloon.

2. Nieuwe Wajong: van 2010 tot en met 2014:

Nieuwe Wajonguitkeringen zijn op te splitsen in 3 categorieën:

- a. Inkomensregeling: Aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajonguitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.
- b. Werkregeling: Aanvragers met deze uitkering ontvangen per 1 januari 2018 een Wajonguitkering van maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag tot maximaal 70% van het wettelijk minimumloon als blijvend worden beschouwd.
- c. Studieregeling: dit is een studietoeslag en blijft derhalve als toetsinkomen buiten beschouwing.

3. Wajong 2015: vanaf 1 januari 2015:

Aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajonguitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.

3.9.4 Persoonsgebonden budget

Woonnu houdt, bij het bepalen van de (maximale) lening, onder voorwaarden rekening met inkomsten uit een persoonsgebonden budget. Hiervoor is het NHG-beleid leidend, zowel voor aanvragen met als zonder NHG. Zie hiervoor norm 6.4 van NHG.

3.10 Inkomen uit alimentatie

Voor leningen met en zonder NHG is het mogelijk om rekening te houden met inkomsten uit alimentatie. Hierbij wordt aangesloten bij de NHG-norm. Het inkomen dat wordt verkregen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld, mits:

- de alimentatie ten gunste van is de aanvrager (niet ten behoeve van de kinderen), én
- de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap.

Hoogte en looptijd

De partneralimentatie bedraagt maximaal 5 jaar. Of korter, als het huwelijk of geregistreerd partnerschap minder dan 10 jaar duurde. Dan ontvangt een ex-partner alimentatie voor de helft van de tijd dat het huwelijk of partnerschap duurde. Is de aanvrager bijvoorbeeld 8 jaar getrouwd geweest, dan moet hij/zij de ex-partner 4 jaar partneralimentatie betalen.

Er zijn 3 uitzonderingen op de nieuwe regels:

- Als de aanvrager samen kinderen heeft, stopt partneralimentatie pas als het jongste kind 12 jaar is geworden.
- Heeft het huwelijk of geregistreerd partnerschap minimaal 15 jaar geduurd? En krijgt de ex-partner die alimentatie ontvangt, binnen 10 jaar AOW? Dan duurt de alimentatieplicht totdat de ontvanger AOW krijgt.
- Is de aanvrager geboren op of voor 1 januari 1970? Duurde het huwelijk of geregistreerd partnerschap langer dan 15 jaar? En krijgt de aanvrager over meer dan 10 jaar pas AOW? Dan is de alimentatieduur 10 jaar.

Alimentatie bepaald of afgesproken vanaf 1 juli 1994 tot 1 januari 2020

- Aanvrager en ex hebben samen kinderen: partneralimentatie duurt maximaal 12 jaar.
- Aanvrager en ex hebben geen kinderen en het huwelijk duurde langer dan 5 jaar: partneralimentatie duurt maximaal 12 jaar.
- Aanvrager en ex hebben geen kinderen en het huwelijk duurde korter dan 5 jaar: partneralimentatie duurt net zolang als het huwelijk duurde.

Alimentatie bepaald of afgesproken voor 1 juli 1994

Hoe lang de aanvrager partneralimentatie krijgt, hangt af van wat er met de ex-partner is afgesproken. Of wat de rechter bepaald heeft. Als er niets is afgesproken of vastgesteld, dan geldt er geen termijn. Wel kan in bepaalde gevallen aan de rechter worden gevraagd de alimentatie te beëindigen.

Er is geen minimum of plafond; de hoogte van de alimentatie hangt af van de behoefte van de alimentatiegerechtigde c.q. de draagkracht van de alimentatieplichtige. Daarbij wordt overigens aan beide kanten niet alleen rekening gehouden met wat men feitelijk verdient, maar ook met wat men redelijkerwijze zou kunnen verdienen.

Wijziging c.q. beëindiging

De alimentatie eindigt eerder dan de vastgestelde termijn, namelijk als de alimentatiegerechtigde:

- gaat trouwen;
- zijn partnerschap laat registreren;
- gaat samenwonen als ware zij/hij gehuwd.

Verder kan op verzoek van één van de partijen de rechter de termijn of de hoogte van de alimentatie wijzigen als er sprake is van een ingrijpende wijziging in de omstandigheden (dit kan dus verhoging of verlaging van de alimentatie opleveren).

Hoofdelijk ontslag

Bij hoofdelijk ontslag wordt ook met alimentatie als inkomen rekening gehouden. Dit omdat in een dergelijke situatie klant- en woningbehoud het belangrijkste doel is.

Alimentatie ten behoeve van de kinderen

Met alimentatie ten behoeve van de kinderen wordt in de beoordeling van een hypotheekaanvraag nooit rekening gehouden.

3.11 Inkomen uit pensioen

De hoogte van het (toekomstig) pensioeninkomen wordt vastgesteld op basis van een opgave van de pensioen uitkerende instantie, het AOW-bedrag dat de aanvrager ontvangt en eventuele inkomsten uit lijfrente.

Onder pensioeninkomen wordt verstaan de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfonds of verzekering (vallende onder pensioen en spaarfondsenwet).

Onder AOW -uitkering wordt verstaan het inkomen wat de aanvrager verkrijgt krachtens de AOW (inclusief vakantietoeslag en tegemoetkoming AOW).

Het toekomstig pensioeninkomen wordt opgevraagd als de aanvrager (met inkomen) 57 jaar of ouder is. De datum van de bindende offerte is leidend bij de vraag of er rekening moet worden gehouden met toekomstig pensioeninkomen. Op basis van de situatie in 2019 is het toekomstige pensioeninkomen relevant vanaf 57 jaar en drie maanden. Om te voorkomen dat we alsnog pensioeninkomen moeten opvragen tussen de datum van het rentevoorstel en de bindende offerte, vragen we in het renteaanbod de pensioengegevens al eerder op.

Het pensioeninkomen wordt opgevraagd als de aanvrager inkomen heeft uit AOW of pensioen.

Voor aanvragers die:

- getrouwd of samenwonend zijn, en
- geboren zijn op of na 1 januari 1950,
- waarvan de jongste van beiden geen of weinig inkomsten heeft,

wordt in de budgettering van de pensioensituatie uitgegaan van AOW zonder partnertoeslag.

3.11.1 Aantonen toekomstig pensioeninkomen

Het (toekomstig) pensioeninkomen wordt aangetoond door middel van:

- een uitdraai van mijnpensioenoverzicht.nl (bij voorkeur)

- het meest recente pensioenoverzicht (UPO)
- het toekenningsbesluit AOW (indien al met pensioen)
- overzicht lijfrente-uitkeringen (indien van toepassing)

Het pensioeninkomen wordt bij voorkeur aangetoond met een overzicht van mijnpensioenoverzicht.nl.

3.11.2 Inkomen uit lijfrente (box 1)

Toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct wordt tot het pensioeninkomen gerekend als het een polis of bankspaarproduct betreft met een fiscale lijfrenteclausule.

Overige voorwaarden zijn:

1. Toekomstige premies mogen worden meegenomen in de berekening voor zover het reguliere premies betreft welke minimaal een jaar voorafgaand aan de datum bindend aanbod ook reeds verschuldigd was; en
2. De einddatum van de berekende uitkeringen mag niet liggen voor de einddatum van de lening.

Bij het beoordelen van de berekening van de uitkeringen gelden de volgende rekenregels:

- Het prognoserendement bedraagt maximaal 4% of het historisch rendement als dit lager is, én
- De rekenrente bedraagt maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandse Bank.

De berekening mag worden gemaakt door de adviseur of de betreffende maatschappij van het lijfrenteproduct.

3.11.3 Inkomen uit saldo lijfrente (box 3)

Bij de beoordeling wordt geen rekening gehouden met inkomen uit een lopende box 3-lijfrente.

3.12 Afwijkende belastingdruk

Als er sprake is van een inkomen waarover (gedeeltelijk) geen belasting verschuldigd is, dan kan bij de inkomenstoets geen rekening worden gehouden met een hoger, fictief bruto-inkomen. Het bruto-inkomen van de werkgeversverklaring blijft leidend voor de beoordeling.

30%-regeling voor ingekomen werknemers

De 30% verklaring komen we tegen bij ingekomen werknemer (expats). De werknemer ontvangt van de werkgever een vrije (onbelaste) vergoeding voor de extraterritoriale kosten die hij maakt. In plaats van het vergoeden van de werkelijke extraterritoriale kosten mag de werkgever ook de extraterritoriale kosten vergoeden door maximaal 30% van het loon, inclusief vergoeding, belastingvrij te verstrekken. Deze regeling staat bekend als de 30%-regeling.

3.13 Inkomen uit het buitenland / grensarbeiders

Het is toegestaan om aanvragers van een hypotheek (eerste eigenwoningschuld), met inkomen uit België en Duitsland in box 1 te toetsen. De aanvrager dient een woning in Nederland te kopen, het inkomen te verdienen in België of Duitsland en daar (ook) belastingplichtig voor het inkomen te zijn.

Werkwijze:

- Toets de lening op de gebruikelijke wijze alsof de aanvrager belastingplichtig is in Nederland
- Toets de lening alleen in box 1 voor zover de lening kwalificeert als eigenwoningschuld en in aanmerking komt voor aftrekbaarheid van de rente
- Voeg een opmerking aan het dossier toe: meld dat je de aanvraag regulier hebt getoetst i.v.m. het grensarbeidersbeleid.

Meer informatie over werken in België of Duitsland en hoe het zit met de belasting is te vinden op de site van de Belastingdienst: <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/wonen-of-werken-buiten-nederland/wonen-of-werken-buiten-nederland>

3.14 Inkomen in andere valuta dan euro

Woonnu accepteert bij hypotheekaanvragen uitsluitend inkomen in euro's. Inkomen in een andere valuta dan de euro is niet toegestaan. Reden hiervoor is dat bij een inkomen in een vreemde valuta sprake is van een valutarisico waar de bank de klant tegen moet beschermen. Bovendien heeft de klant het recht om de hypotheek voort te zetten in de valuta waarin hij zijn inkomen krijgt uitgekeerd bij koersdalingen. Woonnu is niet ingericht op het monitoren van valutarisico's bij hypotheeken en de administratie in andere valuta dan de euro.

3.15 Inkomen uit vermogen

Woonnu houdt geen rekening met inkomen uit vermogen.

3.16 Een te verwachten inkomensstijging

Op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet wordt rekening gehouden een te verwachten structurele inkomensstijging binnen een redelijke termijn. Deze termijn is door Woonnu gesteld op 6 maanden. Een inkomensstijging binnen 6 maanden mag standaard worden meegenomen in het toetsinkomen. Woonnu gaat hierbij uit van inkomensstijgingen vanaf de datum van de bindende offerte. Voorwaarde is wel dat de toegezegde inkomensstijging onvoorwaardelijk is en schriftelijk door de werkgever wordt bevestigd.

3.17 Inkomen uit verhuur

Het is niet mogelijk om huurinkomsten van een klant mee te nemen in de budgettering van de financiering. Woonnu houdt wel rekening met de lasten van een verhuurde woning, voor zover er geen vaste en bestendige inkomsten tegenover staan. Vaste en bestendige huurinkomsten worden aangetoond met een huurovereenkomst met een minimale duur van een jaar.

Een voorbeeld

Als de lasten van een verhuurde woning € 900,- per maand bedragen, en de klant toont aan dat er vaste en bestendige huurinkomsten zijn van € 800,- per maand, dan houdt Woonnu in de budgettering rekening met € 100,- aan secundaire lasten per maand.

Als de klant in dit voorbeeld aantoont dat er vaste en bestendige huurinkomsten zijn van € 1.000,- per maand, dan houdt Woonnu geen rekening met huurinkomsten.

4 Financiële verplichtingen van de aanvrager

Bij het verstrekken van een hypotheek houden we niet alleen rekening met het inkomen van de aanvrager(s), maar uiteraard ook met de financiële verplichtingen.

4.1 BKR-kredieten

De aanvragers van een hypotheek worden getoetst in het Centraal Krediet Informatiesysteem (CKI) bij het BKR. Actieve financiële verplichtingen die geregistreerd staan, worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast. Bij een doorlopend krediet (te herkennen aan de code RK in het BKR) wordt er standaard getoetst op 2% per maand over de hoofdsom van een krediet. Als er sprake is van een aflopend krediet, persoonlijke lening of operational autolease (te herkennen aan de code AK of OA in het BKR), dan wordt er getoetst op de werkelijke maandtermijn als de lasten gedurende de looptijd van het krediet niet kunnen wijzigen.

Operational autolease bestaat uit twee componenten: een financiële en een service component (voor belasting, onderhoud, reparatie en verzekeringen). Uitsluitend de financiële component wordt geregistreerd in CKI. Er geldt altijd een vaste afslag van 35% voor servicekosten. Derhalve is het geregistreerde bedrag (ic. de financiële component) altijd herkenbaar als 65% van de totaalsom. Wij toetsen de werkelijk last bij OA door het bedrag bij het BKR te delen door de looptijd.

Een Hypothecair Krediet overige onroerende zaken (HO) is een registratie die vanaf 1 februari 2020 geldt voor kredieten die bestemd zijn voor onroerende zaken waarbij het onderpand geen eigen woning is. Dit kunnen bijvoorbeeld recreatiewoningen zijn of woningen die door de eigenaar verhuurd worden. Alleen de hoofdsom van het krediet wordt geregistreerd. De wijze waarop met inkomen en lasten uit verhuur wordt omgegaan, is beschreven in hoofdstuk 3.17. Als wij geen inzage krijgen in de werkelijke lasten van het krediet, dan wordt er getoetst op 2% per maand over de hoofdsom van een krediet of de fictieve last als deze hoger is op basis van de looptijd van het krediet (bedrag, eerste aflossing en theoretisch laatste aflossing).

Vanaf 1 februari 2020 worden zakelijke kredieten bij het BKR geregistreerd met de code ZK. De hoofdsom van dit krediet wordt niet geregistreerd. Als er sprake is van een zakelijk krediet, dan wordt met dit krediet rekening gehouden in de Inkomensverklaring Ondernemer. Als er sprake is van een zakelijk krediet (ZK) van een aanvrager in loondienst, dan moet onderzocht worden wat de reden is van deze registratie. Betreft het een krediet van een onderneming die niet meer actief is? Of betreft het een krediet van een onderneming die de aanvrager heeft naast het loondienstverband. In beide situaties dient er rekening te worden gehouden met de lasten uit het krediet. Er wordt getoetst op 2% per maand over de hoofdsom van een krediet, of -als het aantoonbaar een aflopend krediet is, op de werkelijke lasten. Deze werkelijke lasten kunnen zowel lager als hoger zijn dan 2% per maand.

Vanaf 1 februari 2020 worden zakelijke kredieten met negatieve ervaringen geregistreerd met de code ZO. Woonnu verstrekt geen leningen waarbij sprake is van een ZO-registratie.

Registraties en coderingen die niet acceptabel zijn

Woonnu verstrekt geen hypothecaire lening als er sprake is van een of meerdere van onderstaande registraties of coderingen:

- SR
- RO
- ZO
- HY
- RN (niet-afgelost)
- RH (niet-afgelost)
- A-codering
- H-codering
- Code 1 t/m 5

Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen NHG en niet NHG leningen.

Zie voor meer informatie over registraties de informatie bij het BKR:

<https://www.bkr.nl/veelgestelde-vragen/welke-leningen-en-kredieten-worden-geregistreerd>.

Zie voor meer informatie over coderingen de informatie bij het BKR:

<https://www.bkr.nl/veelgestelde-vragen/wat-betekenen-de-coderingen-op-mijn-overzicht>

4.2 BKR-kredieten in het buitenland

Als de aanvrager woonachtig is op Curaçao, Sint Maarten of Bonaire, of woonachtig is in en/of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, dan vragen wij door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten op.

Dit is voor:

- Curaçao, Sint Maarten en Bonaire: het Caribbean Credit Bureau (CCB-toetsing);
- België: de Nationale Bank België (NBB-toetsing);
- Duitsland: Schufa (Schufa-toetsing);
- Oostenrijk: bureau KSV (KSV-toetsing);
- Italië: bureau CRIF (CRIF-toetsing).

Als er sprake is van een buitenlandse BKR-toets bij NHG, dan hoeft deze toets niet op dezelfde datum uitgevoerd te zijn als de datum van de bindende offerte. Dit blijkt niet expliciet uit de NHG-voorwaarden. Dit is bij NHG vastgelegd onder dossiernummer 1358000.

4.3 DUO-schulden / studieleningen

Zogenaamde DUO-schulden of studieleningen worden niet bij het BKR geregistreerd. De schulden blijken uit de hypotheekaanvraag. Als er sprake is van een DUO-schuld dan toetsen we op een verplichting van 0,75% per maand over het oorspronkelijke leenbedrag, in plaats van de gebruikelijke 2,00% per maand. Als er sprake is van een extra aflossing op basis waarvan de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) een nieuwe maandannuïteit heeft vastgesteld, mag worden uitgegaan van het nieuwe leenbedrag.

Als de lening aantoonbaar onder de nieuwe Wet Studievoorschot valt met een langere terugbetaaltermijn, dan toetsen we met 0,45% lasten per maand in plaats van 0,75%. Of de lening valt onder de nieuwe Wet Studievoorschot blijkt uit correspondentie tussen aanvrager en DUO.

4.4 Erfpachtcanon

Een periodiek te betalen erfpachtcanon wordt meegenomen in de budgettering. Deze financiële verplichting wordt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast. Als er sprake is van een oplopende canonverplichting (niet zijnde indexatie) dan moet in de toetsing rekening worden gehouden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende canonverplichting. Als de canon binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd, dient in de toetsing ook met de geïndexeerde canon rekening te worden gehouden. Dit is conform NHG.

4.5 Financiële verplichtingen van restschulden

Financiële verplichtingen van (ook externe) restschuld krediet kunnen onder voorwaarden worden getoetst op werkelijke lasten. Deze voorwaarden zijn:

- Het krediet is afgesloten ter financiering van een restschuld eigen woning bij verkoop van de vorige woning, én
- De restschuld is ontstaan na 28 oktober 2012, én
- Het krediet heeft een maximale looptijd van 15 jaar, én
- Er zijn geen tussentijdse opnames mogelijk; krediet moet verplicht afgelost worden gedurende de looptijd (dus geen doorlopend krediet!) Dit beleid geldt zowel voor aanvragen met als zonder NHG.

Dit beleid geldt niet voor 'fictieve' restschuld kredieten bij een onverkochte woning. In die situaties rekenen we met 2% per maand.

Als de klant bij de financiering van een nieuwe woning over eigen middelen beschikt, moeten deze volledig gebruikt worden om een restschuld in te lossen. Uit de praktijk blijkt dat klanten hierdoor in de problemen komen. Daarom is het toegestaan dat klanten een buffer aanhouden van € 5.000,- per persoon.

4.6 Alimentatie als financiële verplichting

Alimentatieverplichtingen ten behoeve van de ex partner worden in mindering gebracht op het toetsinkomen. In de budgettering wordt geen rekening gehouden met kinderalimentatie.

4.7 Loonbeslag of looncessie

Woonnu verstrekt geen hypothecaire leningen als er sprake is van loonbeslag of looncessie. Het loonbeslag of de -cessie blijken veelal uit de werkgeversverklaring of de salarisstroom.

4.8 Servicekosten Vereniging van Eigenaren (VvE)

Bij appartementsrechten is het gebruikelijk dat er servicekosten betaald worden. Deze kosten worden ook wel ledenbijdragen of voorschotbijdragen genoemd. Door het betalen van servicekosten worden de lasten van de VvE gedekt. Daaronder vallen in ieder geval de verzekeringen, het periodiek onderhoud en een reservering voor groot onderhoud. In de leennormen wordt forfaitair al rekening gehouden met deze kosten. Daarom wordt er in de budgettering niet nogmaals rekening gehouden met de werkelijke kosten.

5 De toetsing

Om te beoordelen of een hypothecaire lening verantwoord is, voert Woonnu een budgettaire toetsing uit. Deze toetsing vindt plaats op basis van de criteria van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

5.1 Annuïtaire toets

De toetsing van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet gaat uit van een annuïtaire aflossing en door het NIBUD vastgestelde financieringslastpercentages. Bij de berekening wordt rekening gehouden met de looptijd van de lening en de toetsrente. De berekening wordt per leningdeel gemaakt.

5.1.1 Onderscheid naar leeftijd en aftrekbaarheid van de rente

De Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet kent vier verschillende tabellen:

1. Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt;
2. Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt;
3. Financieringslastpercentages voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt;
4. Financieringslastpercentages voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt.

Afhankelijk van de situatie vindt de toetsing plaats conform de financieringslastpercentages van deze tabellen.

5.1.2 Verruiming van alleenstaanden met een laag inkomen

Voor alleenstaanden met een inkomen tussen € 21.000,- en € 31.000,- is het mogelijk het financieringslastpercentage te verhogen met 3%-punt. Het verhoogde financieringslastpercentage mag echter niet hoger zijn dan het financieringslastpercentage dat hoort bij een inkomen van € 31.000,-. Woonnu houdt standaard rekening met deze mogelijkheid. De adviseur hoeft niet apart aan te geven dat hij van deze mogelijkheid gebruik wil maken.

5.1.3 Verruiming tweeverdieners

Als er meerdere aanvragers zijn met een inkomen, wordt bij de bepaling van het inkomen voor het financieringslastpercentage, 80% (situatie 2020) van het laagste inkomen opgeteld bij het hoogste inkomen. Woonnu houdt standaard rekening met deze mogelijkheid. De adviseur hoeft niet apart aan te geven dat hij van deze mogelijkheid gebruik wil maken.

De maximale financieringslast wordt vervolgens bepaald aan de hand van beide volledige inkomens.

5.1.4 Vaststellen toetsrente

Elk kwartaal wordt de toetsrente voor hypotheekleningen met een rentevaste periode korter dan 10 jaar vastgesteld en gepubliceerd door de AFM. De AFM neemt daarvoor een gewogen gemiddelde (naar marktaandeel) van de hypotheekrente die in ieder geval 5 van de 6 grootste hypotheekaanbieders gebruiken. Om het gewogen gemiddelde vast te stellen ontvangt de AFM

van de 6 grootste hypotheekaanbieders de hypotheekrente die geldt op de 1e dag van de laatste maand van het lopende kwartaal voor annuïtaire hypotheekvormen met een rentevaste periode van 10 jaar.

Hypotheeken met rentevaste periode korter dan 10 jaar

Voor hypotheeken met een rentevaste periode korter dan 10 jaar geldt de verplichting dat voor het bepalen of de hypotheek verantwoord is, wordt gerekend met de door de AFM vastgestelde toetsrente. Als de werkelijke rente hoger is dan de toetsrente, dan moet er gerekend worden met de werkelijke rente. Door gebruik te maken van de toetsrente wordt voorkomen dat stijgingen van de rente na afloop van de rentevaste periode consumenten in de financiële problemen brengt.

Hypotheeken met rentevaste periode en looptijd korter dan 10 jaar

Als er sprake is van een (resterende) rentevaste periode korter dan 10 jaar en de lening aan het eind van de overeengekomen rentevaste periode is afgelost, mag rekening worden gehouden met de werkelijke rente zoals blijkt uit de bindende offerte.

Hypotheeken met rentevaste periode van 10 jaar of langer

Voor hypotheeken met een rentevaste periode van 10 jaar of langer, geldt dat de toetsrente gelijk is aan de werkelijke rente.

5.1.5 Toetsen per leningdeel

De financieringslast wordt per leningdeel berekend. Hierbij wordt rekening gehouden met de toetsrente, de resterende hoofdsom en resterende looptijd van het betreffende leningdeel. De financieringslast van alle leningdelen bij elkaar opgeteld, moet passen binnen de maximaal toegestane financieringslast. Deze wordt er maand berekend.

5.2 Uitzonderingen loan-to-income Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

In de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) zijn de inkomenscriteria vastgelegd voor het verstrekken van hypothecair krediet en regels voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning. In de TRHK staat ook in welke situaties je kunt afwijken van de norm. De wijze waarop Woonnu omgaat met deze uitzonderingen, is hieronder beschreven.

Bij een uitzondering wijzen wij de aanvrager van de financiering in de offerte op de overschrijding van de budgettaire normen. De aanvrager verklaart dat hij/zij de risico's van de overschrijding begrijpt en aanvaardt.

5.2.1 Oversluiting

Woonnu ondersteunt geen ruimere verstrekkingsmogelijkheden bij oversluiting.

Een overschrijding op de toegestane lasten is binnen de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet toegestaan onder de voorwaarde dat de consument in de woning blijft wonen en de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de oude, vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten en/of door de consument aan de bemiddelaar betaalde vergoedingen ter zake van de hypothecaire financiering en een eventueel verschuldigde vergoeding voor vervroegde aflossing van de oude hypothecaire financiering. Woonnu ondersteunt deze uitzondering niet.

5.2.2 Energiebesparende voorzieningen

Een overschrijding op de toegestane lasten is toegestaan bij energiebesparende voorzieningen. Omdat de energielasten bij dergelijke woningen lager uitvallen is het verantwoord om een deel van de hypotheek buiten beschouwing te laten bij het vaststellen van de financieringslasten. Buiten beschouwing laten betekent dat de annuïtaire lasten die horen bij een leningdeel van € 9.000,-, € 15.000,- of € 25.000,- worden opgeteld bij de toegestane financieringslast.

Er zijn 4 situaties:

1. Bij aankoop van een woning met energielabel A++ of hoger of een EPC van maximaal 0,6, kan een klant maximaal € 9.000 meer lenen;
2. Bij aankoop van een energie neutrale woning, kan een klant maximaal € 15.000 meer lenen;
3. Bij aankoop van een 'Nul-op-de-meter' woning en ten aanzien van die woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar, kan een klant maximaal € 25.000 meer lenen;
4. Bij verbetering van een woning door middel van energiebesparende maatregelen, kan een klant maximaal € 9.000 meer lenen.

Een Nul-op-de-Meterwoning is een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

1. 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
2. 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
3. 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

In de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet is een limitatieve opsomming gegeven van Energiebesparende voorzieningen: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, inclusief hoog-rendement-ventilatoren, hoogrendementsketels, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan.

Deze verruimingen zijn alleen toegestaan bij een (gezaamenlijk) toetsinkomen van minimaal € 33.000.

5.2.3 Overbruggingsituaties

Op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet worden bij de aankoop van een nieuwe woning ook de huidige leningen, inclusief eventueel overbruggingskrediet, meegenomen in de toetsing. Hier kun je van afwijken, mits aannemelijk is dat de verplichtingen uit de huidige hypotheek en het overbruggingskrediet gedurende een realistische periode door de consument kunnen worden nagekomen. Woonnu ondersteunt deze uitzondering. De klant moet aantonen dat hij de (bruto) lasten van de oude en de nieuwe kan betalen. Zie hiervoor het beleid bij overbruggingsituaties.

5.2.4 Explains Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

Woonnu ondersteunt geen explains op basis van artikel 4 lid 1 van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

6 Het onderpand

Woonnu verstrekt hypotheeklen op woningen die bestemd zijn voor eigen gebruik en bewoning. Het financieren van een woning die bestemd is voor de verhuur, anders dan tijdelijk, is niet mogelijk.

In de TRHK is vastgelegd dat de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de marktwaarde van de woning, 100% bedraagt.

6.1 Minimale marktwaarde

Woonnu financiert alleen woningen met een minimale marktwaarde van € 100.000,-.

6.2 Onderpand alleen in Nederland

Woonnu financiert alleen woningen die gelegen zijn in Nederland. Het is niet mogelijk om een woning te financieren in het buitenland of in de zogeheten openbare lichamen (een soort bijzondere gemeentes) Bonaire, Saba en Sint Eustatius.

6.3 Uitzonderingen loan-to-value Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

In de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) zijn de regels vastgelegd voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning. In de TRHK staat ook in welke situaties je kunt afwijken van de norm. De uitzonderingen die Woonnu ondersteunt, zijn hieronder beschreven.

De uitzonderingen die Woonnu niet ondersteunt zijn een overschrijding van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning, door:

- de financiering van een restschuld
- oversluiting
- substantieel lagere lasten
- een gemeentelijke regeling voor noodzakelijke woningverbetering waardoor het risico op een restschuld van de consument wordt ondervangen;
- het betalen van achterstallige betalingen door de consument aan de Vereniging van Eigenaren, voor zover de betalingsachterstand bij de aankoop van de woning een negatieve invloed heeft gehad op de waarde van de woning

Energiebesparende voorzieningen

Woonnu maakt het mogelijk om de kosten van energiebesparende voorzieningen mee te financieren boven de marktwaarde van de woning. De maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning bedraagt in deze situatie 106%.

Noodzakelijke woningverbetering

Woonnu maakt het mogelijk om meer te financieren dan de marktwaarde van de woning als er voorzieningen worden getroffen voor noodzakelijke woningverbetering, die leiden tot een daling van de verhouding tussen de hoogte van het totale hypothecaire krediet en de waarde van de woning. Een voorbeeld hiervan is funderingsherstel. Huiseigenaren die het fundament van hun woning moeten herstellen, kunnen een lening krijgen. Hiervoor heeft de Rijksoverheid het Fonds Duurzaam Funderingsherstel opgericht. Woonnu participeert via haar moedermaatschappij in het Fonds Duurzaam Funderingsherstel.

6.4 Nieuwbouw

Bij nieuwbouw wordt onderscheid gemaakt naar:

- Projectmatige bouw (meerdere woningen met één projectontwikkelaar)
- Kavelbouw (bouw van één woning met een vaste aannemer)
- Bouw in eigen beheer/zelfbouw (de klant die zijn eigen woning bouwt)

Woonnu financiert nieuwbouwwoningen voor zover er sprake is van projectmatige bouw en kavelbouw. Woonnu financiert geen zelfbouw.

Bij nieuwbouw geldt dat de maximale verstrekking 100% van de marktwaarde bedraagt.

Bij nieuwbouw van een in appartementsrechten te splitsen gebouw is geldverstrekking in termijnen mogelijk als de splitsing in appartementsrechten gereed is.

6.5 De omgevingsvergunning

Om een woning te mogen bouwen, is altijd een omgevingsvergunning vereist. De mogelijkheid bestaat dat deze vergunning niet voor een afzonderlijke woning wordt afgegeven maar voor een geheel project (bijvoorbeeld de gehele straat). In beide gevallen dienen we voor het verstrekken van de lening in het bezit te zijn gesteld van een kopie van de door de gemeente afgegeven definitieve omgevingsvergunning. Bij projectmatige bouw (meerdere woningen met één projectontwikkelaar) zorgt de notaris voor de check op de omgevingsvergunning. Hij zal ons informeren als deze niet definitief is en wij de hypotheek dus niet kunnen verstrekken.

Voor een verbouwing is ook vaak een omgevingsvergunning nodig. Op de site van de Rijksoverheid kan gecheckt worden of een omgevingsvergunning nodig is voor de verbouwing.

Een uitzondering op het verplicht aanwezig zijn van een definitieve vergunning wordt gemaakt voor:

- Kavelbouw
- Situaties waarbij een onder toezicht van De Nederlandse Bank (DNB) staande bankinstelling een garantie afgeeft ter grootte van de lening.
- Situaties waarbij er uit een taxatierapport of een verbouwingsspecificatie blijkt dat er €50.000 of minder wordt besteed aan een verbouwing waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, bijvoorbeeld een dakkapel of uitbouw.

Let op: in alle gevallen moet wel altijd sprake zijn van een woonbestemming.

Kavelbouw

Financieringen van kavelbouw waarbij de definitieve omgevingsvergunning nog niet aanwezig is, komen toch in aanmerking voor een financiering bij Woonnu als aan de volgende vereisten wordt voldaan:

- De te financieren grond moet een bouwbestemming hebben
- Financieringsopzet moet helder zijn; deze dient onderbouwd te worden d.m.v. (een) offerte(s) van een aannemer.
- In de koopakte van de grond moet een verplichting tot bouw binnen maximaal 2 jaar zijn opgenomen.
- De koopakte van de grond mag geen verkoopbelemmerende bepalingen bevatten.

- Uitbetaling van de depotgelden kunnen pas na ontvangst van de onvoorwaardelijke omgevingsvergunning plaatsvinden.

6.6 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Woonnu vertrekt geen hypotheke voor nieuwbouw op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

CPO is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Dit kan zowel in de vorm van projectbouw als vrije kavelbouw.

6.7 Woonboerderijen

Woonboerderijen kunnen tot de wettelijk toegestane marktwaarde worden gefinancierd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een agrarische bestemming.
- De woonboerderij is in goede staat.
- De woonboerderij is aangesloten op de gebruikelijke nutsvoorzieningen (water en elektriciteit)
- Er zijn geen agrarische bijgebouwen, zoals stallen, loodsen en (commerciële) paardenboxen

6.8 Woon-/winkel en woon-/bedrijfspanen

Woonnu financiert geen gecombineerde woon-/winkelpanen of woon-/bedrijfspanen.

6.9 Recreatiewoningen

Woonnu financiert geen recreatiewoningen.

6.10 Monumenten

Woonnu financiert monumenten. Aanvragen kunnen op normale wijze worden ingediend en behandeld.

In Nederland bestaan er meerdere soorten monumenten: rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, provinciale monumenten en beeldbepalende panden in beschermde stads- en dorpsgezichten. Het soort monument bepaalt onder meer welke rechten en plichten de eigenaar heeft, maar ook welke financiële mogelijkheden er zijn om onderhoud, restauratie of een verbouwing te financieren. Verbouwingen moeten voldoen aan regelgeving. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar om ervoor te zorgen dat de verbouwing plaatsvindt volgens de regels.

6.11 Erfpacht

Woonnu verstrekt hypotheke op basis van recht van erfpacht, mits de erfpacht is uitgegeven door een overheidsinstelling. Bij het recht van erfpacht is de klant geen eigenaar van de grond en de woning, maar heeft hij het recht om hiervan gebruik te maken (zgn. zakelijk recht). Dit recht hangt niet aan de persoon maar aan het zakelijk goed en is dus te verkopen en te bezwaren met

hypotheek. Voor het gebruik maken van de grond en de woning is de klant (erfpachter) vaak een (jaarlijkse) vergoeding verschuldigd, de zgn. canon. Soms is het mogelijk deze canon in een keer af te kopen.

Een periodiek te betalen erfpachtcanon dient te worden meegenomen in de budgettering. Deze last komt in mindering op de toegestane financieringslast. Indien er sprake is van een oplopende canonverplichting (niet zijnde indexatie) dient in de toetsing rekening te worden gehouden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende canonverplichting. Als de canon binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd, dient in de toetsing ook met de geïndexeerde canon rekening te worden gehouden. Zie hiervoor ook de informatie bij de financiële verplichtingen van de aanvrager in hoofdstuk 4.

Uit de erfpachtovereenkomst dient de (resterende) duur van het recht van erfpacht te blijken. Indien de erfpachtovereenkomst is gesloten vóór 1 januari 1992, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening. Tenzij in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd.

Bij overeenkomsten gesloten na 1 januari 1992 is de duur van de looptijd van de lening niet afhankelijk van de (resterende) duur van het recht van erfpacht.

Bij de beoordeling van een financiering op een recht van erfpacht is het belangrijk om te weten wat er in de erfpachtvoorwaarden staat. Bij het teniet gaan van het recht van erfpacht gaat namelijk automatisch ook het recht van hypotheek teniet!

De 2 belangrijkste redenen van het tenietgaan van het recht van erfpacht zijn:

- Verwerving volledig eigendom door erfpachter (vermenging);
- Einddatum van de erfpachtovereenkomst is bereikt.

Bij het eindigen van het recht van erfpacht eindigt ook het recht van hypotheek. Als de einddatum van het recht van erfpacht eerder is dan de (evt. nieuwe) einddatum van de lening, is het van belang om te weten wat er na de einddatum van de overeenkomst met het recht van erfpacht gaat gebeuren.

Als we 9 maanden voor de einddatum erfpacht nog geen bericht van de klant hebben ontvangen, dient er contact met de klant opgenomen te worden.

6.11.1 Verlengen van het erfpachtrecht

Indien het erfpachtrecht verlengd wordt, beoordeel je of de voorwaarden voor ons akkoord zijn. Zo niet, dan eisen wij de lening op. Daarnaast is het van belang dat bij nieuwe voorwaarden er ook een nieuw hypotheekrecht gevestigd moet worden.

Wordt het erfpachtrecht verlengd, moet de vraag worden beantwoord of de verlenging onder de oude voorwaarden plaats vindt.

Verlenging onder de oude voorwaarden.

Als de verlenging onder de oude voorwaarden geschiedt, blijft een hypotheekrecht dat op het oorspronkelijke erfpachtrecht was gevestigd, in stand (van belang voor lopende lening).

Wat is onze positie als een erfpachtrecht dat nog niet is verlengd, maar waarvan schriftelijk is vastgelegd dat het op de oude voorwaarden wordt verlengd, als onderpand wordt aangeboden? Wij kunnen in dat geval recht van hypotheek nemen op het oorspronkelijke erfpachtrecht omdat het hypotheekrecht na de verlenging van het erfpachtrecht blijft bestaan.

Verlenging niet onder de oude voorwaarden.

Indien verlenging niet onder de oude voorwaarden geschiedt, moet onderzocht worden of sprake is van essentiële wijzigingen.

Geen essentiële wijzigingen:

Wordt het erfpachtrecht niet op essentiële punten gewijzigd, dan blijft een hypotheekrecht dat op het oorspronkelijke erfpachtrecht was gevestigd, in stand (lopende lening).

Indien schriftelijk is vastgelegd dat het als onderpand aangeboden erfpachtrecht wordt verlengd op nieuwe voorwaarden die echter geen essentiële wijziging inhouden, geldt hetgeen onder verlenging onder oude voorwaarden is gesteld.

Wel essentiële wijzigingen:

Gaat de verlenging gepaard met essentiële wijzigingen, dan zien we dat als een nieuw erfpachtrecht.

Het oude erfpachtrecht gaat teniet.

- Het hypotheekrecht dat op het oude erfpachtrecht was gevestigd gaat ook teniet. Voor een lopende lening brengt dit mee dat de hypotheekhouder die om toestemming voor de wijziging wordt gevraagd, zijn toestemming weigert of aan de toestemming de voorwaarden verbindt, dat zijn hypotheekrecht opnieuw wordt gevestigd.
- Wordt een aanvraag voor een nieuwe lening gedaan met als onderpand een erfpachtrecht waarvan bekend is dat het tijdens de looptijd van de lening op essentiële punten zal worden gewijzigd, dan weet je dat te zijner tijd opnieuw hypotheek zal moeten worden gevestigd. Afhankelijk van de tijd dat het erfpachtrecht nog op de oude voorwaarden loopt, moet besloten worden welke voorwaarden in de aanbieding worden gesteld.

Als wij akkoord gaan met die nieuwe voorwaarden, wijzig je in de backoffice de einddatum van het recht van erfpacht in de nieuwe einddatum. Als de nieuwe voorwaarden niet akkoord zijn, dan eisen wij de lening op.

6.11.2 Heruitgifte van het erfpachtrecht

Indien in de akte van uitgifte erfpachtrecht geen mogelijkheid tot verlenging is opgenomen, bestaat de mogelijkheid om een nieuw recht van erfpacht uit te geven (heruitgifte). Bij heruitgifte is altijd sprake van een nieuw hypotheekrecht! Ook hier moet je beoordelen of de nieuwe voorwaarden voor ons akkoord zijn. Zo niet, dan eisen wij de lening op.

Zodra de gevraagde aanbieding inzake de heruitgifte door ons is ontvangen, beoordelen we of de nieuwe voorwaarden voor ons acceptabel zijn. Als wij akkoord gaan met de nieuwe voorwaarden, dient er een recht van hypotheek te worden gevestigd op het heruitgegeven recht van erfpacht. Als wij niet akkoord gaan met die nieuwe voorwaarden, eisen wij de lening op.

Voor het vestigen van het hypotheekrecht maak je een nieuwe akte van geldlening met zekerheidstelling. Deze akte dient uiterlijk te verlijden op de datum van afloop van het erfpachtrecht. De debiteur bepaalt zelf bij welke notaris dit gebeurt. Als er een nieuwe akte van

geldlening met zekerheidstelling is verzonden, dient de passering te worden geagendeerd op uiterlijk één week na de afloopdatum van het erfpachtrecht.

Indien we één week na de afloopdatum van het erfpachtrecht van de notaris niets hebben vernomen, herinneren we de notaris aan de passering van de akte. Nadat wij de akte met hypotheekstelling op het heruitgegeven erfpachtrecht hebben ontvangen, wijzig je in de backoffice de gegevens van het recht van erfpacht.

6.11.3 Recht van erfpacht eindigt

Wordt het recht van erfpacht niet verlengd en wordt ook geen nieuw recht van erfpacht uitgegeven, dan vervalt ook het recht van hypotheek. De lening moet dan op einddatum van het recht van erfpacht worden afgelost.

6.11.4 Appartementsrecht

Het appartementsrecht vervalt niet door het vervallen van het erfpachtrecht. In deze situaties gaan we er vanuit dat het hypotheekrecht ook niet vervalt. De nieuwe einddatum van het verlengde of heruitgegeven recht van erfpacht wordt vastgelegd in het systeem.

6.11.5 Obligatoire overeenkomst

De mogelijkheid bestaat dat de erfpachters een gerechtelijke procedure aanspannen tegen de eigenaar van de grond. Om te voorkomen dat het erfpachtrecht teniet gaat terwijl deze procedure nog loopt, bestaat de mogelijkheid dat de erfpachtgever de zittende erfpachters de gelegenheid biedt een zogenaamde obligatoire overeenkomst te sluiten. Dit is vaak bij de gemeente 's-Gravenhage het geval.

Na ontvangst van de obligatoire overeenkomst moeten wij de erfpachtgever schriftelijk in kennis stellen van ons pandrecht. De erfpachtgever zal dan vervolgens eveneens schriftelijk dienen te bevestigen dat er geen andere pandrechten zijn gevestigd.

Bij enige twijfel omtrent het in de overeenkomst bepaalde, leg je de zaak voor aan een jurist.

6.11.6 Wijziging van erfpacht Amsterdam

Als een bestaande klant van Woonnu over wil stappen van het 'oude' naar het nieuwe erfpachtstelsel van de Gemeente Amsterdam en zijn bestaande hypotheek wil voortzetten, gaan wij daar alleen mee akkoord als de klant een nieuw (eerste) recht van hypotheek laat vestigen. De kosten van de vernieuwing van de hypothecaire inschrijving zijn voor rekening van de klant.

Let op! Voor nieuwe woningfinancieringen (koopfinanciering, oversluiting) op recht van erfpacht in de gemeente Amsterdam gelden de gebruikelijke acceptatievoorwaarden. Dan maakt het dus niet uit of die financiering wordt verstrekt op de 'oude' of de 'nieuwe' erfpachtvoorwaarden en ook niet of wordt gekozen voor een eeuwigdurende afkoop van de erfpachtcanon, of niet.

6.12 Particulier erfpacht

Woonnu verstrekt geen hypotheek waarbij sprake is van particulier of institutioneel erfpacht.

6.13 Recht van opstal

Woonnu financiert geen recht van opstal, tenzij het recht van opstal gevestigd is voor gebruikelijke nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld gas, water, elektriciteit).

6.14 Appartementenrechten en Vereniging van Eigenaren

Woonnu financiert alleen appartementenrechten met een actieve Vereniging van Eigenaren (VvE).

Een VvE is een vereniging van de eigenaren van de appartementenrechten van de woningen die tot een appartementencomplex behoren. De VvE zorgt voor het regelen van het onderhoud van het gebouw en voor de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. In Nederland zijn er ongeveer 144.000 VvE's, waarvan 60% uit vijf appartementen of minder bestaat.

Omdat in de praktijk bleek dat ongeveer de helft van de VvE's te weinig geld reserveert moet per 1 januari 2018 elke VvE jaarlijks een bedrag reserveren dat bestemd is voor groot onderhoud aan het gebouw. De grootte van deze reservering is of tenminste 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw, of gebaseerd op het meerjaren onderhoudsplan (MOP). Die reserve kan er bijvoorbeeld voor zijn bedoeld om in de toekomst van verwarming met gas over te gaan naar een andere soort verwarming.

Bij de acceptatie van een aanvraag dient bij Woonnu rekening gehouden te worden met:

- het feit dat een Vereniging van Eigenaren (VvE) actief is;
- ingeschreven is bij de KvK;
- een reservefonds heeft (zie hiervoor het taxatierapport).

Voor leningen met NHG kan voor de kosten van het verkrijgen in eigendom rekening worden gehouden met een -blijkens de koopovereenkomst dan wel afzonderlijke overeenkomst overeengekomen- eenmalige storting in een onderhouds fonds. Zie hiervoor norm 2.2.1 van NHG.

6.15 Funderingsproblematiek

Woonnu participeert via haar moedermaatschappij in het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF). Dit fonds maakt het mogelijk om urgent funderingsherstel aan de woning te financieren door middel van een zogenaamde funderingsherstellening. De lening dient te worden aangevraagd bij het FDF. Zie voor meer informatie: <https://funderingsherstelfonds.nl/>

Woonnu stelt op dit moment (nog) geen eisen aan het financieren van woningen met het risico op (toekomstig) funderingsherstel.

6.16 Asbest

Woonnu stelt op dit moment (nog) geen eisen aan het financieren van woningen met asbest.

6.17 Onderpanden in aardbevingsgebieden

Woonnu stelt op dit moment (nog) geen eisen aan het financieren van woningen in aardbevingsgebieden.

6.18 Onderhouds- en bouwkundige staat

Als blijkens het taxatierapport de onderhoudsstatus matig is, moet er minimaal een verbouwingsplan aanwezig zijn. Indien de status van één van de onderdelen in het taxatierapport slecht is, moet een bouwkundig rapport worden overlegd. Dit geldt ook indien het achterstallig onderhoud > 10% van de marktwaarde of als de taxateur een bouwkundig rapport aanbeveelt.

Indien er sprake is van schade aan het onderpand moet er ook altijd een bouwkundig rapport worden aangeleverd. In combinatie met de andere stukken moet een sluitend beeld blijken van de schade en de herstelkosten. Met een aanneemovereenkomst moet worden aangetoond wie de schade hersteld en dat het kostendekkend is.

Het bouwkundig rapport dient te zijn opgemaakt door:

- a. de gemeente; of
- b. de Vereniging Eigen Huis; of
- c. een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, zoals een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een (bouwkundig) schade-expertisebureau.

Indien het bouwkundig rapport wordt opgemaakt door een bouwkundig bedrijf, dient het bouwkundig rapport te worden opgemaakt overeenkomstig het model-bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie.

Degene die het bouwkundig rapport opmaakt, mag op geen enkele wijze direct of indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldverstrekker.

Indien sprake is van een verplichting tot het overleggen van een bouwkundig rapport, gelden de daarin vermelde kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud als (onderdeel van) kosten van kwaliteitsverbetering en is de aanvrager verplicht de werkzaamheden uit te (laten) voeren.

6.19 Koop-/subsidieregeling/beperkende verkoopvoorwaarden

Woonnu financiert geen woningen waarbij sprake is van koop- en leenconstructies, gedeeltelijke eigendom en/of verkoop belemmerende maatregelen. Denk hierbij aan MGE, MVE, Starterslening SVn, Koop Goedkoop, Koopstart, Koopgarant of Duokoop etc. Dit geldt zowel voor leningen zonder als leningen met NHG.

6.20 Groninger akte

Woonnu verstrekt geen leningen waarbij gebruik wordt gemaakt van de Groninger akte.

Een Groninger akte is een constructie waarbij de onroerende zaak wél wordt geleverd, maar de koopsom ervan nog níet wordt betaald. De Groninger akte heeft in 2017 zijn waarde verloren voor nieuwbouw in verband met gewijzigde wetgeving per 1 januari 2017. Alleen voor een aantal vóór 1 januari 2017 lopende nieuwbouwprojecten geldt nog dat er geen BTW maar overdrachtsbelasting over de grond verschuldigd is.

6.21 Bankgarantie

Bij verkoop van een woning zal de verkoper de zekerheid willen hebben dat de koper zich aan de afspraak houdt om het huis af te nemen. Meestal wordt dit geregeld door af te spreken dat de koper bij het niet nakomen van zijn verplichtingen een boete van 10% van de koopsom moet betalen aan de verkoper. De koper dient na het ondertekenen van de koopakte een waarborgsom van 10% bij de notaris storten. Meestal heeft de koper dit bedrag niet beschikbaar. In dat geval kan

er ook een onvoorwaardelijke bankgarantie bij de notaris worden gedeponeerd. In die bankgarantie verklaart de desbetreffende bank dat zij de waarborgsom zal voldoen als de koper zijn verplichtingen niet nakomt.

Woonnu vertrekt geen bankgaranties. Klanten kunnen voor een bankgarantie terecht bij hun handelsbank of bij gespecialiseerde bedrijven die deze garanties verstrekken, bijvoorbeeld de Nationale Waarborg.

6.22 Eigendomsrecht van de woning

Woonnu financiert uitsluitend de volle eigendom van een woning.

Het is niet mogelijk om uitsluitend het economisch (dus zonder juridisch) eigendom te financieren. Bij financiering van economische eigendom wordt de economische eigenaar schuldenaar van de lening. De juridische eigenaar treedt slechts op als onderzetter van het onderpand.

In geval van economische eigendom wordt het pand niet geleverd aan de koper. De verkoper blijft de (juridische) eigenaar. De koper wordt economisch eigenaar genoemd. Met ingang van de overeengekomen datum komt het pand voor rekening en risico van de economische eigenaar. Door de onderlinge afspraken krijgt de economische eigenaar zoveel mogelijk de positie van een juridische eigenaar. Voor economische overdracht gelden geen vormvereisten. Een mondelinge overeenkomst is derhalve voldoende. Meestal worden de rechten en verplichtingen van partijen vastgelegd in een notariële akte.

6.23 ABC- en ABBA-constructie

Er is sprake van een ABC-constructie als een onroerende zaak binnen een tijdsbestek van 6 maanden minstens twee maal wordt overgedragen. In de praktijk worden dit ook ABC-transacties genoemd. Als er sprake is van een ABC-constructie wordt een onderpand via verschillende rechts- of natuurlijke personen uiteindelijk eigendom van onze klant. Partij A verkoopt het pand aan Partij B en deze verkoopt het door aan Partij C (onze klant).

Omdat deze methode vaak door criminelen wordt gebruikt om kunstmatig prijzen van een onderpand te verhogen en/of geld wit te wassen, dienen alle ABC-constructies aan Veiligheidszaken te worden voorgelegd en akkoord bevonden. Dit geldt niet voor de hypotheekaanvragen voor nieuwbouwprojecten, waarbij b.v. een gemeente (Partij A) een kadastraal perceel via een bouwonderneming (Partij B) verkoopt aan onze klant (Partij C). Deze transacties dienen nog wel beoordeeld te worden door de acceptant. Bij twijfel kan uiteraard contact worden opgenomen met de afdeling Veiligheidszaken.

Over het algemeen wordt door de notaris geconstateerd dat er sprake is van een ABC constructie. Dit is vaak vlak voor het passeren van de akte en levert daarom extra werkdruk op bij het afronden van het dossier. Deze informatie heeft tot doel mogelijkheden te geven om eerder een ABC constructie te ontdekken. Dit kan namelijk blijken uit het aangeleverde taxatierapport (inclusief de akte van levering en het kadastraal uittreksel) en de koopovereenkomst.

Uit het kadastraal bericht blijkt wie er momenteel eigenaar is van het onderpand en sinds wanneer. Indien die datum < dan 6 maanden geleden is, is dit een indicatie dat er sprake is van een ABC constructie. Wij houden ook deze 6 maanden aan. Door het online opvragen bij het Kadaster van

de akte van levering en, indien nodig, van belang zijnde brondocumenten kom je achter de entiteit die het onderpand heeft verkocht aan de huidige eigenaar. Hiermee heb je alle informatie over de drie partijen compleet.

Een bijzondere variant van de ABC constructie is de zogenaamde ABBA constructie. Door controle van dezelfde documenten als bij de ABC constructie (zie hiervoor) blijkt dat de verkopende Partij A het onderpand verkoopt aan Partij B die het korte tijd later weer verkoopt aan Partij A. Doordat Partij A zijn pand verkoopt (vaak aan familie/vriend) lost hij zijn oude hypotheekschuld boetevrij af. Na terugkoop door Partij A (het BA-deel) vraagt hij b.v. bij Woonnu een nieuwe hypotheek aan, tegen gunstigere rentevooraarden. Omdat er in feite niets veranderd, meestal blijft Partij A in de tussentijd ook gewoon in het onderpand wonen, is dit mogelijk een sluwe methode om onder de soms fikse boeterente uit te komen.

Indien er een ABC of ABBA constructie wordt geconstateerd, dient dit (m.u.v. nieuwbouw) gemeld te worden bij de afdeling Veiligheidszaken.

6.24 Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet

Bij Woonnu is het mogelijk om voor leningen met NHG (artikel B6) en zonder NHG de woning te verhuren op grond van de Leegstandswet. Voorwaarde voor deze toestemming is dat er sprake is van dubbele woonlasten voortvloeiend uit de aankoop van een opvolgende woning en een eerdere woning nog niet is verkocht.

6.25 Tijdelijke verhuur op basis van een diplomatenclausule

Bij Woonnu is het mogelijk om voor leningen met NHG (artikel B6) en zonder NHG de woning te verhuren op basis van een diplomatenclausule. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De tijdelijke verhuur geldt maximaal 3 jaar;
- De huuropbrengst is minimaal gelijk aan de bruto hypotheeklasten;
- Wij ontvangen een kopie van het detacheringcontract;
- Wij ontvangen een schriftelijk getekende huurovereenkomst waarin het onderstaande is opgenomen:
 - Het moet gaan om tijdelijke huur. Dit moet nadrukkelijk in het contract opgenomen zijn; en
 - In het contract moet expliciet een einddatum van de huur opgenomen worden. Er mogen geen bepalingen in voorkomen over een eventuele verlenging etc.; en
 - De verhuurder moet het pand na afloop contract zelf (weer) betrekken. Dit moet ook expliciet vermeld worden in de huurovereenkomst. Wordt het pand namelijk na afloop van het contract niet betrokken door de verhuurder zelf dan verliest deze huur de status van tijdelijke verhuur op basis van een diplomatenclausule; en
 - Het pand moet op de einddatum van het contract ontruimd zijn. Mocht dat niet vermeld worden in de huurovereenkomst dan wordt aangenomen dat het bedoelde tijdelijke karakter van de huur niet voor huurder duidelijk hoeft te zijn met als gevolg dat het belang van verhuurder ondergeschikt wordt aan dat van huurder; en
 - In het contract moeten verder de bepalingen opgenomen zijn zoals die normaliter gelden bij opzegging van huur, zoals:
 - een minimale opzegtermijn van 3 maanden, en

- de opzegging vindt plaats door middel van een aangetekende brief. Als bij opzegging van de huur de verhuurder zich hier niet aan houdt, valt de belangenafweging ten voordele van huurder uit; en
- Er mogen geen bepalingen in het huurcontract opgenomen worden dat de huur tussentijds ontbonden kan worden.

6.26 Niet acceptabele onderpanden

Woonnu verstrekt geen financieringen op onderstaande onderpanden:

- Woonwagens en woonwagenstandplaatsen (ook niet met NHG)
- Woonboten, woonschepen, watervilla's
- Bedrijfspanen en woon-/bedrijfspanen
- Winkelpanden en woon-/winkelpanden
- (Gedeeltelijk) verhuurde woningen
- Studentenhuisen
- Op gifgrond, op een industrieterrein of in een saneringswijk
- Met een agrarische bestemming
- Van eigenaren en leden van coöperatieve flatexploitatieverenigingen. Deze onderpanden zijn veelal als geheel gefinancierd door middel van een zogenaamde paraplu-hypotheek. Leden kunnen een financiering krijgen bij de geldverstrekker van de paraplu-hypotheek.
- Met alternatieve koopconstructies
- Gekocht op een veiling
- Op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
- Met particulier of institutioneel erfpacht

6.27 Criminele activiteiten in onze onderpanden

Onze overheid en toezichthouders verwachten een actieve maatschappelijke rol van de financiële sector in het bestrijden van de georganiseerde misdaad. Bij criminele activiteiten kun je denken aan de productie van synthetische drugs, prostitutie, mensenhandel/-smokkel, maar vooral hennepsteelt. Signaleer je of heb je een vermoeden van criminele activiteiten in onze onderpanden? Meld dit dan bij de afdeling Veiligheidszaken.

De afdeling Veiligheidszaken ontvangt ook uit externe bronnen informatie over criminele activiteiten in onze onderpanden.

Bij de constatering van criminele activiteiten kunnen voortaan onderstaande maatregelen genomen worden ten aanzien van klant en onderpand:

- Opeising van de lening;
- Het verhalen van de schade op onze klant(en);
- Het beëindigen van de klantrelatie met Woonnu;
- Aangifte bij politie of justitie als er fraude wordt geconstateerd;
- Klanten opnemen in externe verwijzingsregisters zoals SFH en EVA.

De uiteindelijke vaststelling van de criminele activiteiten en de afstemming over de maatregelen vindt plaats bij de afdeling Veiligheidszaken. De eventuele opeising wordt gedaan door de afdeling Intensief Beheer.

7 waardebepaling van het onderpand

Bij financiering van de woning kan de waarde op verschillende manieren worden vastgesteld bij Woonnu. De wijze waarop de waarde wordt bepaald is afhankelijk van de situatie en van het type woning dat gefinancierd wordt. Bij de situatie wordt onderscheid gemaakt naar de financiering van de woning die uiteindelijk bestemd is voor eigen gebruik en bewoning en naar overbruggingen. Bij het type woning wordt onderscheid gemaakt naar bestaande woningen en nieuwbouwwoningen.

7.1 Het gevalideerde taxatierapport

Woonnu accepteert bij de financiering voor woonhuizen voor eigen gebruik en bewoning gevalideerde taxatierapporten. Gevalideerd wil zeggen dat de door de taxateur opgegeven waarde objectief gecontroleerd wordt door gespecialiseerde validatie-instituten. Het valideren van een taxatierapport zorgt ervoor dat het bij een taxatierapport gaat om de juiste onderbouwing van de waarde en de risico's en dat de taxatie niet alleen een administratieve noodzakelijkheid is voor de haalbaarheid en acceptatie van de hypotheek.

Een gevalideerd taxatierapport is verplicht bij:

- financieringen van bestaande woningen (geen nieuwbouw) waarbij de financiering meer dan 90% bedraagt van de WOZ-waarde;
- nieuwbouwwoningen met een koop- aanneemsom van meer dan € 1.000.000,-;
- nieuwbouwwoningen op basis van kavelbouw;
- afkoop erfpacht.

Bij de financiering van bestaande woningen tot 90% van de WOZ-waarde zal er ook veelal een gevalideerd taxatierapport worden aangeleverd. Als bewijsstuk bij bestaande bouw wordt er daarom standaard een gevalideerd taxatierapport gevraagd.

Het taxatierapport is bij het uitbrengen van de offerte maximaal 6 maanden oud, gerekend vanaf de waardepeildatum.

Nationale Hypotheek Garantie is niet mogelijk indien uit het taxatierapport blijkt dat sprake is van een sloop-/handhavenafweging.

7.2 De WOZ-beschikking (WOZ-waarde)

De WOZ-beschikking/WOZ-waarde als waardebepaling is toegestaan in de volgende situaties:

- De uitbreiding van de bestaande financiering op een al door ons gefinancierd onderpand (verhoging/2e hypotheek).
- Een financiering tot 90% van de waarde op de WOZ-beschikking. Dit geldt zowel bij aankoop als bij oversluiting.
- Bij de bepaling van de waarde van het (oude) te verkopen pand van de aanvrager(s) in overbruggingssituaties.
- Bij het ontslag van zekerheden en de indeling in tariefklassen bij reguliere\ tussentijdse renteherziening\ omzettingen

Voor het gebruik van de WOZ-beschikking/WOZ-waarde gelden onderstaande voorwaarden:

- In alle situaties geldt dat de marktwaarde gelijk wordt gesteld met de WOZ-waarde.
- De WOZ-waarde kan worden aangetoond met een kopie van de WOZ-beschikking of een kopie van het WOZ-waardeloket.
- De maximale bruto financiering bedraagt niet meer dan de marktwaarde. Dit geldt in het bijzonder bij verhogingen.

De WOZ-beschikking/WOZ-waarde accepteren we niet bij:

- Aanvragen op basis van Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- Aanvragen voor verhoging op woningen waarbij sprake is van achterstallig onderhoud (indien dit uit de aanvraag blijkt).

Bij het gebruik van de WOZ-beschikking/WOZ-waarde dient uitgegaan te worden van de meest recente WOZ-waarde, te controleren bij het WOZ waardeloket: <https://www.wozwaardeloket.nl/>

7.3 Waardebepaling bij nieuwbouw

Bij projectmatige nieuwbouw tot een koop-/aanneemsom van € 1.000.000,-, zonder afkoop erfpacht, wordt de marktwaarde vastgesteld op basis van de koop-/aannemingssom dan wel de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/ aannemingssom) vermeerderd met:

- a) de kosten van de grond;
- b) de kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen
- c) bouwrente;
- d) renteverlies tijdens de bouwperiode;
- e) de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
- f) de kosten van de bouw; verminderd met de kosten van minderwerk.

7.4 Waardebepaling bij overbrugging

De waardebepaling bij een overbrugging is afhankelijk van de vraag of de woning verkocht is?

De woning is verkocht

Als de woning verkocht is, wordt de waarde bepaald aan de hand van:

- Getekende verkoopovereenkomst waarbij de ontbindende voorwaarden zijn verlopen.

De woning is niet verkocht

Als de woning niet verkocht is, wordt de waarde bepaald aan de hand van:

- Een gevalideerd taxatierapport, bij het uitbrengen van de offerte maximaal 6 maanden oud gerekend vanaf de waardepeildatum; óf,
- De meest recente WOZ-waarde; óf,
- een waardeverklaring van de verkopende makelaar waarin de verwachte verkoopprijs of marktwaarde van de betreffende woning is gespecificeerd Een e-mail van de verkopende makelaar waarin de verwachte verkoopprijs of marktwaarde is vermeld, is acceptabel; óf,
- getekende verkoopopdracht met vermelding van de te verwachten verkoopopbrengst; óf,

- getekende verkoopovereenkomst waarbij de ontbindende voorwaarden nog niet zijn verlopen.

Het kan zijn dat een klant een nieuwe woning financiert en de waarde van zijn oude woning (te verkopen en/of overbruggen) moet aantonen. In dat geval ontvangen wij meerdere bewijsstukken.

8 De hypothecaire lening

Naast de acceptatiecriteria met betrekking tot klant en onderpand, stelt Woonnu voorwaarden aan de hypotheekconstructie. Deze voorwaarden worden in dit hoofdstuk beschreven.

8.1 Geldigheidsduur

De geldlening met zekerheidsstelling moet binnen een bepaalde termijn zijn gepasseerd. Voor bestaande bouw is dit drie maanden en voor nieuwbouw zes maanden na ontvangst van het Renteveroorstel door de klant. Het renteaanbod en de bindende offerte moeten binnen veertien dagen na dagtekening schriftelijk geaccepteerd zijn. Deze veertien dagen vallen binnen de eerder genoemde geldigheidstermijn van drie of zes maanden.

Woonnu brengt gedurende drie maanden na de eerste aanvraag één renteaanbod uit per klant-/onderpandcombinatie. Pas na drie maanden kan er een nieuw renteaanbod gevraagd worden.

8.2 Kosten van uitstel

De uiterlijke passeerdatum is ten hoogste negen maanden bij bestaande bouw en ten hoogste twaalf maanden bij nieuwbouw na dagtekening van het Renteveroorstel. Woonnu brengt aanbiedingen uit met een geldigheid van drie maanden (in geval van bestaande bouw) of zes maanden (in geval van nieuwbouw). De termijn waarbinnen de akte moet zijn gepasseerd, kan worden verlengd. Voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw geldt dat deze met maximaal zes maanden kan worden verlengd. Voor deze verlenging worden 0,2% kosten van uitstel per maand (op dagbasis berekend) in rekening gebracht, de zogenaamde bereidstellingsprovisie. Dit bedrag wordt alleen in rekening gebracht als de rente gestegen is na afloop van de geldigheidsduur van drie maanden (bestaande bouw) of 6 maanden (nieuwbouw).

8.3 Annuleringskosten

Als de klant de offerte heeft geaccepteerd maar de hypotheekakte of de akte van geldlening niet tekent op of voor de afgesproken datum, moet hij annuleringskosten betalen: € 500,-.

Uitzonderingen

De klant hoeft geen annuleringskosten te betalen als:

- De koop van het onderpand niet doorgaat door ontbinding of vernietiging van het koopcontract op initiatief van de verkoper.
- De klant overlijdt.

Op basis van de volgende bewijsstukken beoordelen wij of de klant geen annuleringskosten hoeft te betalen:

- Verklaring van de verkoper, of
- Rechterlijke uitspraak, of
- Overlijdensakte.

8.4 Minimaal leenbedrag en minimaal bedrag per leningdeel

Het minimale leenbedrag voor een eerste hypotheek bedraagt € 75.000,-. Het minimale leenbedrag voor een overbrugging bedraagt € 2.500,-.

Het minimale leenbedrag voor een verhoging (onderhands/2^e hypotheek) bedraagt € 5.000,-.

Er geldt geen minimaal bedrag per leningdeel.

8.5 Maximaal leenbedrag

Het maximale leenbedrag bedraagt € 1.000.000,-

8.6 Minimale looptijd

De minimale looptijd is 5 jaar. Voor specifieke leningdelen is het mogelijk een kortere looptijd aan te bieden. Dit kan het geval zijn bij een verplicht versnelde aflossing, annuïtair of lineair, bijvoorbeeld om de lasten op pensioendatum betaalbaar te maken.

8.7 Verhoging van de lening

Wanneer een relatie de lopende lening wil verhogen, zal het aanvullende bedrag als afzonderlijk leningdeel worden verstrekt. Dit gebeurt tegen rente en voorwaarden die Woonnu op dat moment voor soortgelijke leningen hanteert. Voor de verhoging dient hypothecaire zekerheid te worden verleend tenzij er bij de eerdere hypotheek een verhoogde inschrijving is genomen waarbinnen de nieuwe verstrekking kan plaatsvinden.

Het minimale bedrag voor het verhogen van de lening is € 5.000,-. De voorwaarden van de reeds lopende lening blijven ongewijzigd.

8.8 Tweede hypotheek

Het afsluiten van een tweede hypotheek is alleen mogelijk als de eerste hypotheek ook bij Woonnu loopt (Overbruggingskrediet uitgezonderd).

8.9 Een aanvullende lening zonder NHG naast een lening met NHG

Als naast een eerste hypotheek met NHG een aanvullende hypothecaire lening (onderhands of tweede hypotheek) zonder NHG wordt gesloten, geldt voor de aanvullende lening het reguliere tarief dat hoort bij de risicoklasse waarin de aanvullende lening valt. Om oneigenlijk gebruik van NHG tegen te gaan, accepteert Woonnu geen aanvragen zonder NHG naast een lening met NHG binnen 6 maanden na sluiting van de lening met NHG. Onder oneigenlijk gebruik van NHG wordt verstaan een lening die aangevraagd zonder verbouwingskosten of meerwerk met als doel binnen de NHG kostengrens te blijven. Om vervolgens de verbouwing of het meerwerk te financieren door middel van een lening zonder NHG. Het is wel mogelijk om een overbruggingskrediet (zonder NHG) te sluiten naast de lening met NHG. Voor de NHG-dekking geldt op dat moment een opschortende voorwaarde.

Het maximale bedrag dat zonder NHG gesloten kan worden naast een lening met NHG, is 20% van het oorspronkelijke leenbedrag met NHG.

8.10 Het overbruggingskrediet

Het verstrekken van een overbrugging is alleen toegestaan als de nieuwe lening ook bij Woonnu wordt gesloten. Het is niet mogelijk een los overbruggingskrediet te sluiten. Het is geen vereiste dat de huidige woning al verkocht moet zijn. Hieronder staan de richtlijnen voor de beoordeling van een overbruggingsperiode in tijd en/of geld. Hierbij gaat het om zowel de budgettaire beoordeling als om de beoordeling van de hoogte van het overbruggingskrediet.

Wat is een overbrugging in tijd?

Van een overbrugging in tijd spreken we als de aanvragers hun bestaande woning later verkopen dan dat zij hun nieuwe woning aankopen. Een eventuele verkoopwinst wordt niet voorgefinancierd.

Wat is een overbrugging in tijd en geld?

Van een overbrugging in tijd en geld spreken we als de aanvragers hun bestaande woning later verkopen dan dat zij hun nieuwe woning aankopen én zij de gehele of een gedeelte van de verkoopwinst tijdelijk willen voorfinancieren door middel van een overbruggingskrediet.

Beoordeling

Bij het beoordelen zijn er 2 situaties mogelijk: De woning is verkocht, of de woning is nog niet verkocht.

Woning is verkocht

Om de aanvraag te kunnen beoordelen dienen we vóór het uitbrengen van een offerte te beschikken over de volgende gegevens:

- verkoopopbrengst huidige woning;
- hoofdsom lopende hypothecaire geldleningen welke rusten op de te verkopen woning.

Beoordeling verkoopverlies

Als de oude woning definitief verkocht is en er is sprake van een verkoopverlies (verkoopprijs minus huidige hypotheek), dient de klant te kunnen aantonen dit uit eigen middelen te kunnen betalen. Dit is niet nodig indien de lasten van dit verlies (24% op jaarbasis) passen binnen de toegestane financieringslast. Als beide mogelijkheden niet van toepassing zijn, dan dient de aanvraag te worden afgewezen.

Beoordeling overbruggingsperiode

Indien er geen sprake is van een verkoopverlies, is de overbrugging in tijd en/of geld akkoord. Er wordt rekening gehouden met dubbele lasten voor de duur van de overbruggingsperiode.

Beoordeling hoogte overbruggingskrediet

De hoogte van het overbruggingskrediet is afhankelijk van de waarde van de woning. De wijze waarop de waarde kan worden vastgesteld is beschreven in hoofdstuk 7.4. De hoogte van het overbruggingskrediet bedraagt maximaal 98% van de verkoopprijs minus de huidige hypotheek (de zogenaamde voorbelasting).

Woning is nog niet verkocht

Om de aanvraag te kunnen beoordelen dienen we vóór het uitbrengen van een offerte te beschikken over de volgende gegevens:

- verwachte verkoopopbrengst huidige woning;
- hoofdsom en lasten (rente + aflossing) huidige hypothecaire geldleningen welke rusten op de te verkopen woning.

Als de vorige woning een huurwoning betreft dan houden we geen rekening met de huurlasten. De reden hiervan is dat huurcontracten in de regel op korte termijn opgezegd kunnen worden.

Beoordeling verkoopverlies

Als de oude woning nog niet definitief verkocht is bepalen we het potentiële verkooprisico als volgt: 90% marktwaaarde huidige woning minus huidige hypotheek. De klant dient te kunnen aantonen het eventuele verkoopverlies uit eigen middelen te kunnen betalen. Dit is niet nodig indien de lasten van dit verlies (24% op jaarbasis) passen binnen de toegestane financieringslast.

Beoordeling overbruggingsperiode

Beoordeel naast de nieuwe financiering ook of de aanvrager financieel in staat is de dubbele lasten, gedurende de periode dat de oude woning nog niet verkocht en geleverd is, kan dragen.

Als de oude woning nog niet verkocht is dan gaan wij akkoord met het verstrekken van een nieuwe lening als aan één van onderstaande criteria wordt voldaan:

- Nieuwe lening + oude lening + evt. overbruggingskrediet is budgettair haalbaar; of
- Nieuwe lening, in verband met nieuw te bouwen woning, heeft een rente-/lastendepot minimaal gelijk aan 3% van de koop/aanneemsom; of
- Nieuwe lening in verband met bestaande bouw heeft een rentedepot gelijk aan de som van de rentelasten voor de oude lening + evt. overbruggingskrediet voor een periode van minimaal 12 maanden; of
- Aanvrager kan aantonen na passeren van de nieuwe lening over voldoende eigen middelen te beschikken.

Beoordeling hoogte overbruggingskrediet

Als de oude woning nog niet is verkocht is de maximale hoogte van het overbruggingskrediet gelijk aan het verschil tussen 98% van de marktwaaarde van de oude woning en de pro resto hoofdsom van de oude hypothecaire lening. De wijze waarop de waarde kan worden vastgesteld is beschreven in hoofdstuk 7.4.

Looptijd overbrugging

Bij nieuwbouw:

De looptijd van de overbruggingsfinanciering is maximaal 24 maanden of, indien de te bouwen woning zoveel eerder is opgeleverd, tot uiterlijk 1 maand na oplevering van de te bouwen woning.

Bij aankoop bestaande woning:

De looptijd van de overbruggingsfinanciering is maximaal 24 maanden of, indien de te verkopen woning zoveel eerder wordt geleverd, tot levering van de te verkopen woning. Na afloop van de overbruggingsfinanciering is in overleg een verlenging mogelijk.

Rente overbruggingskrediet

De overbruggingsrente is een vast tarief en geldt voor zowel een overbruggingskrediet bij aankoop bestaande bouw als bij nieuwbouw. Een risico-opslag wordt niet berekend. Ook kortingen zijn niet toegestaan.

8.11 Overbruggen op verpande polissen en spaarrekeningen

Woonnu is niet bereid om de afkoop van een bestaande spaar- en poliswaarde te overbruggen.

8.12 De meeneemregeling

Bij het aflossen van een lopende lening in verband met verkoop van het onderpand in combinatie met de aankoop van een ander onderpand biedt Woonnu de mogelijkheid om een nieuwe lening te sluiten onder de volgende voorwaarden:

- de nieuwe lening heeft een hoofdsom die gelijk is aan het afgeloste bedrag en
- heeft in beginsel dezelfde rente condities als de afgeloste lening en
- een rentevaste periode die gelijk is aan de resterende rentevaste periode van de afgeloste lening.

Bij het vaststellen van de rente van de nieuwe lening wordt opnieuw bepaald of een risico-opslag of het NHG-tarief van toepassing is. De hypotheekakte voor de nieuwe lening dient ondertekend te zijn binnen zes maanden na aflossing van de lopende lening. Voor een eventuele uitbreiding van de financiering gelden de gebruikelijke voorwaarden van dat moment. Voorwaarde is dat verstrekking van de lening op basis van het aangeboden onderpand en de financiële positie van de aanvrager(s) van dat moment volgens de acceptatiecriteria van Woonnu verantwoord is.

De klant dient voor de overdracht van de oude woning schriftelijk te verklaren dat hij gebruik maakt van de meeneemregeling.

Als de financieringsbehoefte groter is dan de mee te nemen lening, mag de einddatum van de rentevaste periode van het extra leningdeel niet voorbij de einddatum van het oorspronkelijke leningde(e)l(en) liggen. Als de klant zijn lening bijvoorbeeld na 25 jaar meeneemt naar een nieuwe woning bij een looptijd van 30 jaar, dan is de rentevaste periode van een eventueel extra leningdeel maximaal 5 jaar. Als de klant kiest voor een rentevaste periode korter dan 5 jaar, dan mag bij een volgende renteherziening de einddatum van de rentevaste periode opnieuw niet voorbij de einddatum van de oorspronkelijke leningde(e)l(en) liggen.

8.13 De doorgeefregeling

Het doorgeven van een Woonnu-hypotheek aan de nieuwe eigenaren van de woning is niet mogelijk.

8.14 Eigen middelen

Bij de financiering van de eigen woning zijn er meerdere situaties waarbij de aanvragers over eigen middelen moeten beschikken. Deze situaties zijn:

- Een financieringstekort, ofwel het verschil tussen de gevraagde financiering en de investering. Door de beperking van de Loan-to-value tot 100% van de marktwaarde hebben aanvragers eigen middelen nodig om de financieringskosten en de overdrachtsbelasting te betalen.
- Dubbele lasten bij doorstromers. Als de overdracht van de “oude” woning van de aanvrager(s) later plaatsvindt dan de overdracht van de “nieuwe” woning, heeft/hebben de aanvrager(s) tijdelijke dubbele lasten. De aanvrager moet beschikken over eigen middelen om deze dubbele lasten op te kunnen vangen. Zie ook hoofdstuk 8.10.
- Verkoopverlies bij doorstromers. Als de “oude” woning met verlies wordt verkocht, dan moet(en) de aanvrager(s) over eigen middelen beschikken om dit verkoopverlies op te

vangen. Als deze eigen middelen er niet zijn, is er sprake van een restschuld. Zie hiervoor ook hoofdstukken 4.5 en 6.3.

- Aflossen van een BKR-krediet.

Als er uitsluitend sprake is van een financieringstekort, dan hoeven de eigen middelen alleen aangetoond te worden als het financieringstekort groter is dan € 25.000,-. Eigen middelen dienen bij passeren direct verrekend te worden.

8.14.1 Herkomst eigen middelen

Eigen middelen kunnen bij passeren aanwezig zijn in de vorm van:

- Saldo eigen middelen op een spaar- en/of betaalrekening (recent saldo-overzicht). Deze overzichten moeten op naam staan van onze aanvrager(s). Dus niet op naam van bijvoorbeeld (minderjarige) kinderen.
- Voorfinanciering door middel van een overbrugging in geld.
- Schenking (schenkingsovereenkomst en aantoonbaar aanwezig). Schenkingen mogen rechtstreeks naar de notaris worden overgemaakt, als uit rekeningafschrift schenker (veelal ouders) maar blijkt dat het geld aanwezig is.
- Effecten (recent saldo-overzicht te verkopen effecten). Deze overzichten moeten op naam staan van onze aanvrager(s). Dus niet op naam van bijvoorbeeld (minderjarige) kinderen. De effecten zijn niet verpand en ondergebracht bij een financiële instelling die onder toezicht staat van een Nederlandse toezichthouder (DNB of AFM). Wij houden rekening met de waarde van beursgenoteerde aandelen, obligaties en/of participaties in beleggingsfondsen. Het vermogen is na passeren vrij beschikbaar.
- Opgebouwde waarde in verzekering/rekening verpand aan huidige hypotheek (opgave afkoopwaarde). Eigen middelen die komen uit een polis, spaar- en/of effectenrekening die nu nog verpand is aan de huidige hypotheek zijn niet bij passeren aanwezig. Deze middelen kunnen daarom alleen gebruikt worden voor het opvangen van een verkoopverlies.

Let op dat er geen sprake is van dubbeltelling. Eigen middelen die worden ingebracht in de nieuwe hypotheek kunnen niet gebruikt worden voor bijvoorbeeld het betalen van dubbele lasten. De eigen middelen moeten in euro's zijn.

Aantonen eigen middelen

Als wij eigen middelen opvragen, is het belangrijk om te controleren dat de toegezegde eigen middelen ook daadwerkelijk aanwezig zijn. In de meeste gevallen kunnen de eigen middelen worden aangetoond met een recent saldo-overzicht. Soms staan de eigen middelen al bij de notaris, bijvoorbeeld als storting voor een waarborgsom. Ook in dat geval is het nodig dat de klant kan aantonen dat hij dit bedrag uit eigen middelen heeft overgemaakt naar de notaris.

Herkomst eigen middelen

Als wij eigen middelen opvragen, hebben wij vooralsnog geen restrictie voor wat betreft het aantonen van de herkomst van eigen middelen en is daarin geen minimum bedrag vastgelegd. Bij twijfel aan de herkomst dient de herkomst opgevraagd te worden, in het bijzonder als de eigen middelen in verhouding tot het inkomen onverwacht zijn of als de eigen middelen uit het buitenland komen.

8.15 Bouwdepot bij verbouw

Bij verbouw heeft het bouwdepot een looptijd van 6 maanden. De klant ontvangt een rentevergoeding over het bedrag in depot. Deze vergoeding is gelijk aan de hypotheekrente min één procent, met een minimum van 0%. Het bouwdepot kan verlengd worden. De rentevergoeding wordt dan wel beëindigd. Het bedrag dat bij afloop in het bouwdepot staat, wordt afgelost op de lening.

Er wordt bij aanvragen zonder NHG geen depot aangehouden als het benodigde bedrag voor verbouwing lager is dan € 5.001,-. Dit betekent dat bedragen tot en met € 5.000,- bij het passeren meteen worden uitgekeerd. Het is ook niet mogelijk om op verzoek van de klant het bedrag wel in depot te plaatsen. Bij de aanvraag dienen wel de benodigde bewijsstukken te worden aangeleverd waaruit waardevermeerdering moet blijken.

In verband met NHG eisen moet bij NHG altijd alles in depot worden gehouden.

8.16 Bouwdepot bij nieuwbouw

Bij nieuwbouw heeft het bouwdepot een looptijd van 24 maanden. De klant ontvangt een rentevergoeding over het bedrag in depot. Deze vergoeding is gelijk aan de hypotheekrente. Het bouwdepot kan verlengd worden. De rentevergoeding wordt dan wel beëindigd. Het bedrag dat bij afloop in het bouwdepot staat, wordt afgelost op de lening.

Als een nieuwbouwwoning nog niet is opgeleverd, is de waarde van onze zekerheid nog niet volledig aanwezig. Door het bedrag van de nog te vervallen termijnen plus het meerwerk in depot te houden, hebben wij de zekerheid dat de bouw van het pand volledig zal worden betaald. Bij het verstrekken van de lening wordt een bedrag ter grootte van de nog te vervallen termijnen, vermeerderd met het meerwerk, in depot gestort.

8.17 Rentedepot

De mogelijkheid bestaat om de volledige maandtermijn -dus de verschuldigde hypotheekrente en de aflossing- tijdens de bouw van uw woning mee te financieren in een rente-/lasten depot. De rente over deze financiering is niet fiscaal aftrekbaar. De rentetermijnen verschuldigd over de grondprijs en de bouwtermijnen inclusief meerwerk zijn wel aftrekbaar. Deze gelden worden in een rentedepot gezet. Bij nieuwbouw wordt gedurende maximaal 24 maanden over het depot een rente vergoed die gelijk is aan de leningrente.

8.18 Maximaal bedrag aflossingsvrij

Tot ten hoogste 50 % van de marktwaarde van de woning mag geen aflossing en/of waarde-opbouw overeengekomen worden met de klant. Dit betekent dat hypotheek tot maximaal 50% van de marktwaarde "aflossingsvrij" mag zijn.

8.19 Maximaal bedrag box 3

Er geldt geen beperking met betrekking tot het bedrag dat in box 3 geleend kan worden.

9 Afwijkingen Woonnu ten opzicht van NHG

Als een lening wordt aangevraagd met NHG, dan zijn in principe de NHG Voorwaarden & Normen van toepassing. In tegenstelling tot wat vaak gedacht wordt, is een verstrekking met NHG niet zonder risico. Denk daarbij o.a. aan de annuïtair afnemende dekking en het risico van afwijzing van eventuele claims als gevolg van incorrecte toetsing of onvolledige dossiervorming. Toch geniet een hypotheekverstrekking onder NHG, indien de aanvraag met NHG mogelijk is, de voorkeur.

In sommige situaties kan het voorkomen dat we een aanvraag die wel voldoet aan de Voorwaarden & Normen van de NHG, toch niet of onder aanvullende voorwaarden wensen te financieren. Hier kunnen verschillende redenen voor zijn:

- We wensen het onderpand niet te financieren
- De aanvraag voldoet niet aan bepaalde grenswaarden die wij stellen aan een financiering
- Wij hanteren strengere normen voor de acceptatie van een aanvraag onder NHG dan de NHG normen
- We willen procedureel niet meewerken aan de financiering onder NHG

Overigens ligt de uiteindelijke bevoegdheid om een aanvraag te accepteren altijd bij Woonnu. Dit geldt dus ook voor aanvragen die voldoen aan de voorwaarden & normen van NHG.

Onderstaand worden diverse situaties beschreven van aanvragen die we:

- niet accepteren/offreren, ondanks dat ze voldoen aan de Voorwaarden & Normen van NHG;
- met aanvullende voorwaarden accepteren onder NHG.

Het gedeeltelijk sluiten met en gedeeltelijk sluiten zonder NHG

Het bij aanvang gedeeltelijk sluiten met en gedeeltelijk sluiten zonder NHG is niet mogelijk, ongeacht of het gaat om een oversluiting of om de aankoop van een nieuwe woning. In voorkomende gevallen dient of alles met NHG of alles zonder NHG gesloten te worden.

Verhoging of aanvullende lening zonder NHG achter lening met NHG

Zie hiervoor hoofdstuk 8.9.

Norm 1.12 Opschortende voorwaarden

NHG kent de mogelijkheid om een financiering aan te gaan onder zgn. opschortende voorwaarden. Hiervan is sprake indien op het moment van het verstrekken van de lening nog niet aan bepaalde voorwaarden/normen voldaan kan worden. Zodra wel aan deze norm voldaan wordt, vervalt de opschortende voorwaarde en gaat de NHG-garantie in. In de periode waarin de financiering onder de opschortende voorwaarden valt, is het risico voor de geldverstrekker. Woonnu ondersteunt deze constructie en geeft de lening gelijk bij sluiting al het NHG-tarief. De situatie waarbij de huidige woning met NHG (of gemeentegarantie) is gefinancierd, of wanneer de financieringslasten van beide woningen samen niet binnen de NHG-normen vallen zijn de twee meest voorkomende situaties. Hierbij is het volgende van belang:

- Bij aanvragen waarbij de huidige woning nog niet verkocht is, dient de aanvrager naast de lasten van de nieuwe hypotheek ook de lasten van een extra financiering ter hoogte van een potentiële verkoopverlies van de huidige woning te kunnen dragen.

- Volgens de NHG-voorwaarden dient een aflossingsbewijs van de hypotheek op het oude pand in het leningdossier te worden opgenomen. Dit kan op operationele problemen stuiten: de verkoop van het oude pand kan lange tijd na het sluiten van de nieuwe hypotheek liggen. Als er geen overbrugging is verstrekt hebben wij geen enkele zicht op deze verkoop en dus ook niet op de aflossing van de betreffende hypotheek. In de praktijk is dit als volgt opgelost: op het moment dat er een claim wordt ingediend, zal de afdeling Intensief Beheer ervoor moeten zorgen dat het bedoelde aflossingsbewijs - bijvoorbeeld een uitdraai uit het kadaster - alsnog wordt opgevraagd, en in het dossier wordt gevoegd.

Norm 1.13 BKR toets

In afwijking van NHG dient het Woonnu-beleid betreffende de kredietregistratie te worden gevolgd. Zie hoofdstuk 4.1.

Norm 1.7 Taxatierapport

In afwijking van NHG financiert Woonnu geen alternatieve koopconstructies, particulier erfpacht, woonwagens en/of woonwagenstandplaatsen en/of aankopen via de regioveiling. Ook onderpanden die voorkomen in het fraudebestand en/of waar sprake is van een Groninger akte worden niet gefinancierd.. Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

Norm 2.2 Aankoop bestaande bouw

In afwijking van NHG financiert Woonnu geen particulier erfpacht, alternatieve koopconstructies en/of aankopen via de regioveiling. Ook onderpanden die voorkomen in het fraudebestand en/of waar sprake is van een Groninger akte worden niet gefinancierd.

Norm 2.3/2.4 Aankoop nieuwbouwwoning

In afwijking van NHG financiert Woonnu geen alternatieve koopconstructies of particulier erfpacht. Onderpanden waarbij sprake is van een Groninger akte worden ook niet gefinancierd. Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

Norm 2.5/2.6 Aankoop woonwagen/-standplaats

In afwijking van NHG financiert Woonnu geen woonwagens en/of woonwagenstandplaatsen.