Acceptatiehandleiding

bijBouwe (basis) Hypotheek

September 2026

Inhoudsopgave

Begrippenlijst 4

1. Algemeen 7

1.1. Dynamic Credit Hypotheken B.V. 7

1.2. Quion 8

1.3. Contact 8

2. De bijBouwe Hypotheek 8

2.1 Proces 9

2.1.1 Hypotheekaanvraag 9
2.1.2. Acceptatie (eerste- en finale beoordeling) 9

2.2. Doeleinden 10

2.3. Rente 10

2.4. Aflosvormen 10

2.5. Offertes 11

2.5.1. Indicatieve offerte (incl. garantieverklaring) 11
2.5.2. Bindend kredietaanbod (definitieve offerte) 11
2.5.3. Verlenging 12
2.5.4. Annulering 12
2.5.5. Rentewijzigingen 12

3. Aanvrager(s) 12

3.1. Vereisten aanvrager 12

3.2. Identificatie 13

3.2.1. Nederlandse nationaliteit 13
3.2.2. Niet-Nederlandse nationaliteit 13

3.3. Toetsing kredieten 14

3.3.1. BKR (Bureau Krediet Registratie) 14
3.3.2. Studielening (DUO) 15
3.3.3. Onderhandse leningen 15

4. Inkomen 15

4.1. Dienstverband 16

4.1.1. Beoordeling van het inkomen 16
4.1.2. Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring 17
4.1.3. Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring/flexibele arbeidsrelatie 18
4.1.4. Toekomstig inkomen 19

4.2. Pensioen 19

4.2.1. Toekomstig pensioen 20
4.2.2. Huidig pensioen 20

4.3. Zelfstandig inkomen 20

4.3.1. Voorwaarden zakelijk inkomen 21

4.4. Inkomen uit vermogen 21

4.5. Huurinkomsten 21

4.6. Sociale uitkeringen 22
4.7. Alimentatie 22
4.8. Overige inkomsten 23
5. Onderpand 23
5.1 Waardebepaling 23
5.1.1. Taxatierapport 24
5.1.2. Bouwkundig rapport 25
5.2. Nieuwbouw 25
5.2.1. Zelfbouw 25
5.2.2. Bouw in eigen beheer 25
5.2.3. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) 26
5.2.4. Projectbouw 26
5.3. Vereniging van eigenaren (VvE) 26
5.3.1. Uitzonderingen Vereniging van Eigenaren 26
5.4. Erfpacht 26
5.4.1. Erfpachtopinie 27
5.4.2. Erfpachtcanon 27
5.5. Bouwdepot 27
5.5.1. Rubriekswijziging 28
5.6. Energiebesparende maatregelen 28
5.6.1. Energiebesparende voorzieningen (EBV) 28
5.6.2. Duurzaamheidsbudget (EBB) 28
5.7. Type onderpanden 29
5.7.1. Acceptabel 29
5.7.2. Niet-acceptabel 29
5.8. Type koopconstructies 30
5.8.1. Acceptabele koopconstructies 30
5.8.2. ABC (ABBC) 30
5.8.3. Niet-acceptabele koopconstructies 30
6. Huidige woning 30
6.1. Beoordelen huidige hypothecaire lening 30
6.1.1. Huidige woning niet te koop aangeboden 30
6.1.2. Huidige woning nog niet te koop aangeboden 31
6.1.3. Huidige woning te koop aangeboden 31
6.1.4. Huidige woning definitief verkocht 31
6.1.5. Restschuld 31
6.1.6. Echtscheiding 32
6.2. Overbruggingshypotheek 32
6.2.1. Huidige woning is definitief verkocht 32
6.2.2. Huidige woning is niet (definitief) verkocht 32
6.2.3. Rente 33
6.2.4. Inkomenstoets 33
7. Financiering 33
7.1. Toetsing 33
7.1.1. Consumptieve toetsing (Box 3) 33
7.1.2. Aflossingsstand 34
7.1.3. Hypotheekrenteaftrek 34

7.2. Eigen middelen en herkomst 34
8. Verzekeringen 35
8.1. Opstalverzekeringen 35
8.2. Overlijdensrisicoverzekeringen (ORV) 35
8.3. Kapitaalverzekeringen 35
9. Beheersituaties 36
9.1. Verhogingen 36
9.2. Omzetting 37
9.2.1. Tussentijdse renteafkoop 37
9.2.2. Wijzigen aflosvorm 37
9.2.3. Wijzigen risicoklasse 38
9.3. Meeneemregeling 38
9.3.1. Maximaal bedrag nieuwe lening 39
9.3.2. NHG 39
9.3.3. Passeren 39
9.3.4. Echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap of einde samenleving 39
9.3.5. Rente nieuwe lening 40
9.3.6. Wijzigen aflossingsvorm 40
9.3.7. Looptijd verlengen 40
9.3.8. Verhoging 40
9.3.9. Annuleringskosten 41
9.4. Toetsing 41
9.5. Hoofdelijke aansprakelijkheid 41
9.5.1. Toevoegen schuldenaar 41
9.5.2. Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid (OHA) 41

Begrippenlijst

Je bent begonnen met het lezen van de bijBouwe Acceptatiehandleiding. Sommige begrippen die in dit document staan zullen niet voor iedereen meteen duidelijk zijn. Daarom hebben we een overzicht gemaakt van de begrippen waar we vaker vragen over krijgen en hebben deze zo helder mogelijk uitgelegd.

Deze lijst is niet uitputtend en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Begrip	Omschrijving
Acceptatietermijn	De tijd die je hebt om de garantieverklaring of het bindend kredietaanbod te ondertekenen.
Aflossingsstand	Als je na 1 januari 2013 je eerste hypotheek hebt afgesloten, dan moet je jouw hypotheek in 30 jaar ten minste annuïtair aflossen om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. De aflossingsstand is de (tussen)stand van het aantal maanden waarin je nog recht op hypotheekrenteaftrek hebt. We verwijzen je graag door naar de website van de Belastingdienst voor de uitgebreide regels omtrent de aflossingsstand.
Algemene Voorwaarden	Hierin staan alle standaard voorwaarden vermeld die van toepassing zijn op je hypotheek.
BKR-codering	Een BKR-codering is een aantekening op jouw BKR-registratie. Dit kan bijvoorbeeld ontstaan door niet (op tijd) betalen, een betalingsregeling of een kwijtschelding.
BKR-registratie	Het Bureau Krediet Registratie (BKR) registreert iedereen die een krediet heeft. Denk hierbij aan een lening, creditcard, privé leaseauto of de financiering van jouw mobiele telefoon. Na het aflossen en beëindigen van je krediet blijven deze nog 5 jaar zichtbaar.
Borgtochtprovisie	De premie die je aan Stichting Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) betaalt om een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) te krijgen. Had je al een NHG-hypotheek en sluit je deze over naar een bijBouwe hypotheek met NHG? Dan hoef je alleen over het deel van de nieuwe hypotheek dat hoger is dan je restschuld borgtochtprovisie te betalen. Om inzicht te krijgen in wat deze garantie biedt en de actuele hoogte van de premie, verwijzen wij je naar de website van NHG.
Box 3	Box 3 is de belastingbox voor inkomen uit sparen en beleggen. Als je woning (financiering) in deze box valt, kom je niet in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek. Vaak worden financieringen in deze box 3 ‘consumptief’ genoemd.
Consumptief	Hiermee bedoelen wij een lening of leningdeel waar het bestedingsdoel vrij is, maar het wel een lening betreft waar de woning als onderpand dient.
Energiebespaarbudget	Een energiebespaarbudget (EBB) is een budget dat je mag gebruiken voor aanpassingen of toevoegingen aan je woning die je woning energiezuiniger maken. Als je gebruik maakt van dit budget hoef je van tevoren niet aan te geven welke energiebesparende maatregelen je gaat treffen, dat mag je op een later moment bepalen. Lees in het hoofdstuk 5.6.2 Duurzaamheidsbudget hoe dit exact werkt.
Energie-index of Energieprestatiecoëfficiënt	Een waarde die aangeeft wat het energieverbruik van jouw woning is.
Finale beoordeling	De beoordeling die wordt gedaan door de tweede hypotheekacceptant wanneer jouw hypotheekaanvraag volledig is behandeld en goedgekeurd door de eerste hypotheekacceptant.
Financieringslast	Het bedrag dat je maandelijks aan rente en aflossing betaalt voor je hypotheek op basis van een annuïteit over de looptijd, eventueel vermeerderd met het bedrag van de erfpachtcanon.
Financieringslasttabel	De tabel die wij gebruiken om te berekenen of jij jouw gewenste hypotheek kan betalen. Deze tabel is opgenomen in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) en is vastgesteld op basis van de Nibud-normen. *Let op! De financieringslasttabel kan soms afwijken afhankelijk van je situatie. Hierbij kan je denken aan of je de pensioengerechtigde leeftijd hebt bereikt of als je inkomen uit het buitenland hebt.*

Financieringslastpercentage	Het percentage van je inkomen dat jij (maandelijks) maximaal mag uitgeven aan je lening. Wij gebruiken dit voor het berekenen van je maximale hypotheeklasten. Dit wordt ook wel de 'woonquote' genoemd. Wij berekenen eerst je "woonquote inkomen", dat is de som van 100% van het (gezamenlijke) inkomen. Dat inkomen wordt tegen het rentepercentage op je offerte afgezet in een financieringslasttabel. Hieruit volgt het financieringslastpercentage.
Flexibele arbeidsrelatie	Als je geen vast dienstverband hebt en niet in aanmerking komt voor een onvoorwaardelijke intentieverklaring of als je geen vast aantal uren hebt dan wordt jouw dienstverband gezien als een flexibele arbeidsrelatie. Voorbeelden hiervan zijn een 0-uren contract of een contract als uitzendkracht.
Geldigheidstermijn	De termijn waarbinnen je recht hebt op de door ons afgegeven rente en binnen welke termijn de hypotheekakte moet passeren bij de notaris.
Groninger Akte	Een constructie waarbij het passeren bij de notaris (wanneer je eigenaar wordt van de woning en de daarbij behorende leveringsakte tekent) plaatsvindt voordat je het koopbedrag voldoet. Je bent dus eerder eigenaar dan dat je hebt betaald. Dit leg je vast in een Groninger Akte.
HDN (Hypotheken Data Netwerk)	Het berichtensysteem dat ervoor zorgt dat de documenten die aangeleverd worden op een veilige manier bij ons terecht komen. De adviseur kan dit gebruiken via zijn adviessoftware. Als je bij ons je hypotheek online aanvraagt dan gebruik je jouw bijBouwe account voor het aanleveren van documenten.
Hypothecaire inschrijving	In de hypotheekakte geef je aan welk geldbedrag je leent om je woning te betalen. Standaard is de Hypothecaire inschrijving gelijk aan het bedrag dat je leent plus 50% van dit bedrag voor andere bedragen die je verschuldigd mocht zijn aan bijBouwe (zoals rente, kosten en vergoedingen). Je kan ook kiezen om je inschrijving te verhogen, bijvoorbeeld als je in de toekomst wilt verbouwen. Kies je voor een verhoogde inschrijving, dan hoef je bij het verhogen van je Hypotheek binnen deze inschrijving niet naar de notaris. Dit noemen we een onderhandse verhoging.
Hypotheek	Een hypothecaire lening is een geldlening met als onderpand een onroerende zaak, zoals een huis. De hypotheek is het zekerheidsrecht dat de geldnemer (jij) geeft aan de geldgever (in dit geval bijBouwe) als onderpand voor de lening. De term hypotheek wordt in de volksmond gebruikt wanneer gesproken wordt over de geldlening in combinatie met de zekerheden die worden gegeven voor de terugbetaling ervan. Op die manier gebruikt bijBouwe de term 'hypotheek' ook in de algemene voorwaarden en in deze acceptatiehandleiding.
Leningdeel/Leningdelen	Je kunt ervoor kiezen om je hypotheek te splitsen in verschillende leningdelen. Gebruikelijke redenen om dit te doen zijn: • Combineren van verschillende aflosvormen (annuïteit, lineair of aflosvrij) • Combineren van verschillende looptijden (bijvoorbeeld vanwege je aflossingsstand of een naderend pensioen)
Looptijd	De looptijd van je hypotheek is maximaal 30 jaar.
NHG (Nationale Hypotheek Garantie)	NHG is een garantie die wordt afgegeven door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Zij nemen in sommige situaties een eventuele restschuld bij een gedwongen verkoop over. Bij werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, scheiding en overlijden kijken ze met je mee naar de mogelijkheden tot woningbehoud.
Nederland	Waar in dit document wordt gesproken over Nederland, wordt bedoeld: het Europese deel van Nederland.
Oneigenlijk gebruik	Wanneer je een eerste hypotheek aanvraagt met NHG en je binnen drie maanden een verhoging aanvraagt die buiten de NHG-grens valt. Dit met het doel om een lage rente te verkrijgen voor het grootste deel van je hypotheek.
Renteblad	Een overzicht van de rentes bij verschillende schuld-marktwaardeverhoudingen (ook wel bekend als Loan-to-Value (LTV), bij NHG-leningen en voor verschillende rentevastperiodes en verschillende aflossingsvormen. Elke keer dat de rente wordt aangepast maken wij een nieuw renteblad. Wanneer jij een Hypotheek aanvraagt dan is jouw rente gebaseerd op het dan geldende renteblad.
Renteherzieningsdatum	De datum wanneer jouw rentevastperiode afloopt.

Taxatierapport	Een taxatierapport is een document waarin een erkend taxateur de waarde van een woning vaststelt, onder andere op basis van de onderhoudsstaat. Een taxatierapport dat je gebruikt voor een bijBouwe Hypotheek mag nooit ouder zijn dan 6 maanden.
Toetsinkomen	De som van de inkomens (alleen de inkomensbestandsdelen die wij meenemen), beide inkomens worden voor 100% meegenomen voor het berekenen van de maximale financieringslast.
Transformatiebouw	Het veranderen van de functie, ontwerp en/of structuur van een gebouw waardoor het gebouw een woonfunctie krijgt (bijv. aanpassing van een kantoorgebouw naar appartement). Transformatiebouw staan we alleen toe in combinatie met projectbouw.
Vermogensopbouwproduct	Een product dat gekoppeld is aan een hypotheek. Kenmerkend hiervoor was een eenmalige of periodieke geldstorting, met als doel om vermogen op te bouwen waarmee de lening aan het einde van de looptijd werd afgelost.
Vernieuwbouw	Een bestaand gebouw dat op dusdanige manier verbouwd wordt dat de verbouwing in sterke mate gelijk is aan nieuwbouw. Denk hierbij aan bouwtermijnen, het aanwezig zijn van een koop-aanneemovereenkomst, afbouwgarantie, etc.
Verzekerde	De persoon wiens leven met de overlijdensrisicoverzekering is verzekerd. Als deze persoon tijdens de looptijd van de verzekering komt te overlijden dan zal in beginsel het verzekerde bedrag uitgekeerd worden.
Verzekeringsnemer	De eigenaar van de verzekering. Deze persoon sluit ook vaak de verzekering af.

1. Algemeen

Deze acceptatiehandleiding is geschreven om de consument te helpen te begrijpen welke eisen wij (bijBouwe) stellen aan een hypotheekaanvraag. Deze handleiding is bedoeld voor jou en je adviseur. Wanneer jij een adviseur in de hand hebt genomen zullen wij tijdens de aanvraag in principe met je adviseur communiceren.

De bijBouwe Hypotheek is gesloten voor nieuwe klanten. Deze acceptatiehandleiding is uitsluitend van toepassing op bestaande bijBouwe klanten die een wijziging op hun bestaande hypotheek aanvragen, zoals een verhoging, meeneemregeling/verhuisregeling, omzetting of ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.

Deze acceptatiehandleiding is een leidraad voor het acceptatiebeleid van de bijBouwe Hypotheek. Acceptatiecriteria zijn niet beperkt tot wat er in deze acceptatiehandleiding staat. We behouden ons het recht voor om aanvullende informatie of documenten op te vragen en nadere voorwaarden te stellen als we daar aanleiding toe zien. Alle documenten moeten digitaal worden aangeleverd (via HDN), maar bij twijfel behouden we ons ook het recht voor om een origineel document op te vragen. bijBouwe heeft altijd het recht om een aanvraag te weigeren. Ook als de aanvraag voldoet aan de in deze acceptatiehandleiding weergegeven criteria en/of NHG-voorwaarden.

Wanneer we spreken van digitaal aanleveren of gebruik maken van HDN bedoelen wij het volgende:

- **Adviseur:** Je adviessoftwarepakket ondersteunt HDN. Via je pakket kun je de benodigde documenten aanleveren en de status van de hypotheekaanvraag inzien.
- **Consument:** Via de bijBouwe website kun je toegang krijgen tot je eigen bijBouwe account. Hier kun je de benodigde documenten uploaden en veilig aan ons toesturen.

Om onze diensten juist en volledig aan te kunnen bieden gebruiken we jouw persoonsgegevens. We verwerken deze gegevens zorgvuldig en veilig. Over de manier waarop we jouw persoonsgegevens verwerken willen we graag open en duidelijk zijn. Ga naar bijbouwe.nl/privacyverklaring voor onze privacyverklaring.

De acceptatiecriteria in deze acceptatiehandleiding zijn in beginsel van toepassing op zowel hypotheekaanvragen met als zonder NHG. Als wij afwijken van de NHG-voorwaarden zullen wij dit expliciet vermelden. Als deze acceptatiehandleiding geen uitsluitsel geeft, kan de hypotheekaanvraag worden voorgelegd aan de kredietcommissie. De beoordeling van zo'n aanvraag kan langer duren dan gebruikelijk en er kan aanvullende informatie opgevraagd worden of nadere voorwaarden worden gesteld.

De gegevens in deze acceptatiehandleiding kunnen wijzigen, bijvoorbeeld door wijzigingen in wet- en regelgeving en NHG-voorwaarden en normen. De in deze acceptatiehandleiding opgenomen waarden, bedragen en percentages gelden daarom per de aangegeven datum en kunnen te allen tijde wijzigen zonder voorafgaande kennisgeving. De meest recente versie van de acceptatiehandleiding vind je op bijbouwe.nl/belangrijke-documenten. Je kunt geen rechten ontlenen aan deze acceptatiehandleiding.

Naast deze acceptatiehandleiding hebben wij verschillende documenten opgemaakt die jou of je adviseur kunnen helpen om de aanvraag zo soepel mogelijk in te dienen en zo snel mogelijk duidelijkheid te geven of en in hoeverre we jou een Hypotheek kunnen verstrekken. Deze documenten vind je op bijbouwe.nl/online-hypotheek, onder het kopje 'Belangrijke documenten' (halverwege de pagina). Ben je adviseur dan verwijzen we graag door naar bijbouwe.nl/adviseurs/documenten.

bijBouwe is de geldverstrekker die jou als klant direct koppelt aan een investeerder zonder tussenkomst van een bank. Aangezien bijBouwe met verschillende partijen samenwerkt is het goed om deze kort toe te lichten.

1.1. Dynamic Credit Hypotheken B.V.

De bijBouwe Hypotheek wordt aangeboden door Dynamic Credit Hypotheken B.V. (die bijBouwe als handelsnaam gebruikt). Al het contact verloopt via bijBouwe maar op diverse documenten, waaronder de hypotheekakte en de pandakte, zal je de naam Dynamic Credit Hypotheken B.V. terugzien.

1.2. Quion

Quion is de partner die ons helpt om leningen te verstrekken en te beheren. Wanneer jij een bijBouwe Hypotheek hebt dan zorgt Quion er bijvoorbeeld voor dat jouw maandelijkse betaling wordt verwerkt. Daarnaast verwerken zij jouw verzoeken zoals extra aflossen en bouwdepotdeclaraties. Zij doen dit in nauw contact met ons, je blijft een klant van bijBouwe.

1.3. Contact

Heb je een vraag? Zo bereik je ons het snelst:

Acceptatievragen
Voor acceptatievragen van bestaande klanten over verhuisregelingen, verhogingen, reguliere omzettingen, of ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid in combinatie met een verhoging en/of omzetting:

- **Klanten**: Stuur een e-mail naar info@bijbouwe.nl onder vermelding van je naam en je dossiernummer.
- **Adviseurs**: Stuur een e-mail naar acceptatie@bijbouwe.nl. Vermeld altijd de naam van de klant en het dossiernummer in de onderwerpregel.

Telefonisch zijn we bereikbaar op **024 8000 789**. Kijk voor de actuele openingstijden en contactgegevens op bijbouwe.nl. Voor onafhankelijke adviseurs is dit bijbouwe.nl/adviseurs.

Bestaande hypotheek
Voor vragen over je bestaande hypotheek kun je contact opnemen met onze partner Quion via **010 2421 519**.

2. De bijBouwe Hypotheek

In dit hoofdstuk lichten we toe welke eigenschappen de bijBouwe Hypotheek kent en welke voorwaarden van toepassing zijn op onze offertes.

De bijBouwe Hypotheek moet in ieder geval voldoen aan deze voorwaarden:

- De hypotheeksom bedraagt minimaal € 5.000 bij het verhogen van je bestaande bijBouwe Hypotheek, ook wanneer je verhoogt tijdens het meenemen.
- De hypotheeksom bedraagt maximaal € 1.000.000, inclusief overbrugging. In geval van een meeneemhypotheek is dit de optelsom van:
    - De huidige Hypotheek (op de huidige woning indien deze nog niet is verkocht voordat de nieuwe meeneemhypotheek passeert bij de notaris)
    - De meeneemhypotheek (op de nieuwe woning)
    - De eventuele verhoging, én
    - De overbruggingshypotheek
- De Hypotheek heeft maximaal een Looptijd van 30 jaar.

Let op!

- *Je kan maximaal € 175.000 verhogen op je resterende uitstaande bijBouwe Hypotheek. Dit geldt ook voor het deel dat je extra wil verkrijgen bij het meenemen van je originele bijBouwe Hypotheek.*
- *Het verhogen van de Hypotheek voor een consumptieve besteding is niet toegestaan.*
- *Wanneer de huidige Hypotheek bij bijBouwe is gefinancierd en de vervolghypotheek wordt elders gefinancierd is dit onder voorwaarden toegestaan.*

2.1 Proces

2.1.1 Hypotheekaanvraag

Een adviseur kan een bijBouwe Hypotheek aanvragen via adviessoftware en consumenten via de bijBouwe website. De bijBouwe Hypotheek is alleen beschikbaar voor bestaande bijBouwe klanten. Nieuwe klanten kunnen geen nieuwe bijBouwe Hypotheek meer aanvragen.

Als adviseur werkt het als volgt. Via je adviessoftware kun je de aanvraag bij ons indienen. Het HDN-nummer dat je dan dient te gebruiken is 320804. We gaan ervan uit dat het adviespakket is ingesteld op het versturen en ontvangen van HDN-berichten. Bij eventuele vragen kun je contact opnemen met de betreffende aanbieder van jouw adviespakket. Als de aanvraag correct is verzonden, krijg je een ontvangstbericht.

Als adviseur heb je de mogelijkheid om meerdere Leningdelen aan te vragen. Als de aanvraag volledig en correct is, wordt een indicatieve offerte inclusief garantieverklaring uitgebracht. Blijkt uit de beoordeling dat de aanvraag niet voldoet aan de acceptatiecriteria van bijBouwe, dan sturen wij direct een afwijzing. Bij onduidelijkheden nemen we contact op.

2.1.1.1. Wijzigen van je hypotheekaanvraag

Wanneer je na de aanvraag een wijziging wenst dan kan dit door ons een e-mail te sturen. Zie het hoofdstuk **1.3. Contact** voor onze contactgegevens.
Omdat de hoofdsom voor de Hypotheek op aanvraagdatum gereserveerd wordt voor de gevraagde rentevastperiode, is het niet altijd mogelijk om daarna nog wijzigingen door te voeren binnen dezelfde aanvraag. Hieronder benoemen wij wijzigingen die alleen maar mogelijk zijn door een nieuwe aanvraag in te dienen:

- De rentevastperiode wijzigen;
- De schuld-marktwaardeverhouding zal wijzigen;
- De hypotheeksom verhogen boven het oorspronkelijk aangevraagde bedrag;
- Een overbruggingshypotheek toevoegen (lees wat dit inhoudt in het hoofdstuk **6.2. Overbruggingshypotheek**); en
- De aan te kopen woning wijzigen.

2.1.2. Acceptatie (eerste- en finale beoordeling)

Voor de beoordeling van jouw hypotheekaanvraag hanteren wij het vier-ogen-principe. Dit betekent dat alle aangeleverde documenten worden beoordeeld door twee hypotheekacceptanten. Wanneer de eerste acceptant de aanvraag helemaal heeft beoordeeld en akkoord heeft bevonden komt jouw hypotheekaanvraag terecht bij de tweede hypotheekacceptant voor een finale beoordeling. Bevindingen worden door de eerste acceptant opgepakt en eventueel word jij (of je adviseur) ingelicht over openstaande vragen. Bij een positieve beoordeling van de tweede acceptant zal een bindend kredietaanbod (definitieve offerte) volgen. Bij een negatieve beoordeling zal je aanvraag worden afgewezen.

De datum waarop het bindend kredietaanbod (en dus het moment van de definitieve beoordeling) wordt opgemaakt is leidend wanneer gekeken wordt naar:

- De geldigheid van aangeleverde documenten;
- De acceptatiehandleiding die van toepassing is; en
- (indien van toepassing) de geldende NHG-normen.

2.2. Doeleinden

Voor bestaande bijBouwe klanten moet je hypotheekaanvraag één van de volgende doelen hebben:

- Het verkrijgen van eigendom van een woning voor eigen bewoning, waar ook mee wordt bedoeld:
  - Het vergroten van een aandeel in het eigendom; of
  - Het verkrijgen van een recht van erfpacht of een appartementsrecht.
- Als je al eigenaar van een woning bent:
  -
  - Herfinancieren fiscaal aftrekbare lening (box 1);
  - In verband met kwaliteitsverbetering;
  - In verband met relatiebeëindiging of erfopvolging;
  - In verband met afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond; of
  - In verband met een verbeterde klantsituatie zoals bedoeld door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

Het aanvragen van een bijBouwe Hypotheek in combinatie met een SVn starterslening is alleen mogelijk met NHG.

Let op!

- *Er worden door bijBouwe alleen leningen verstrekt in euro's.*
- *Je kunt de bijBouwe Hypotheek later oversluiten naar een andere geldverstrekker zoals bijvoorbeeld de Dynamic Verhuurhypotheek, maar het kan zijn dat je dan een vergoeding bent verschuldigd. Hier lees je meer over in de Algemene Voorwaarden.*

2.3. Rente

Je hebt recht op de rente die geldt op de dag dat je aanvraag ons bereikt. De rente zal niet wijzigen op de dag van passeren als de dan geldende rente hoger of lager is.

Je vindt onze rentes op bijbouwe.nl. Hier kun je ook terugvinden welke rentevastperiodes er beschikbaar zijn en welke risicoklassen wij hanteren.

Als je na het uitbrengen van de garantieverklaring gebruik wilt maken van een ander Renteblad met een datum ná de aanvraagdatum, maar vóór de datum van binnenkomst van de geaccepteerde garantieverklaring, dan is dat mogelijk. Je geeft in de garantieverklaring duidelijk aan welk Renteblad gebruikt moet worden. Na ondertekening van de garantieverklaring is het niet toegestaan een ander Renteblad te gebruiken dan het Renteblad dat vermeld wordt in de garantieverklaring.

Let op! Er kunnen geen verschillende rentevastperiodes met elkaar gecombineerd worden.

2.4. Aflosvormen

Je kunt met je bijBouwe Hypotheek kiezen uit drie verschillende aflosvormen. Lineair, annuïtair en aflossingsvrij. Je mag deze verschillende aflosvormen combineren.

Om de fiscale aftrekbaarheid van een aflossingsvrije lening te bepalen houden wij rekening met het overgangsrecht. In welke mate jij gebruik kan maken van dit overgangsrecht bepalen wij door te rekenen met het laagste bedrag van:

- Maximaal de schuldrest op 31 december 2012 (overgangsrecht)
- Maximaal de huidige schuldrest
- Maximaal 50% van de marktwaarde

Wanneer je niet voldoet aan deze richtlijnen kan de aanvraag worden afgewezen of kan (een deel van) de Hypotheek in Box 3 geplaatst en getoetst worden. Ook wanneer het aflossingsvrije Leningdeel in Box 3 valt mag het totaal aan aflossingsvrije Hypotheek niet meer bedragen dan 50% van de marktwaarde.

Wanneer je niet onder het overgangsrecht valt en wel kiest voor een aflossingsvrij Leningdeel dan kan dit niet in combinatie met een NHG-garantie.

Let op! Een aflossingsvrije Hypotheek moet uiterlijk op de einddatum volledig worden afgelost.

2.5. Offertes

2.5.1. Indicatieve offerte (incl. garantieverklaring)

Omdat de inhoudelijke beoordeling nog moet plaatsvinden, versturen we je eerst een indicatieve offerte. De indicatieve offerte inclusief bijlagen ontvang je via je bijBouwe account of je adviespakket. In deze offerte staan de documenten vermeld die we nodig hebben om de inhoudelijke beoordeling uit te voeren. Deze lijst met documenten kan worden aangevuld of aangepast als uit de beoordeling van jouw hypotheekaanvraag blijkt dat daar aanleiding voor is.

Om je zekerheid over de rente te geven sturen we je ook een garantieverklaring. Om gebruik te maken van de rente in de garantieverklaring moet deze binnen 3 weken door ons ondertekend ontvangen zijn. Door het ondertekenen van de garantieverklaring heb je de zekerheid dat wij voor het opmaken van het bindend kredietaanbod het Renteblad hanteren zoals die gold op de datum dat de aanvraag door ons is ontvangen. De Geldigheidstermijn van de indicatieve offerte is 4 maanden. Om het aanvraagproces binnen de Geldigheidstermijn van 4 maanden te kunnen afronden, moeten wij de gevraagde informatie en documenten uiterlijk 3 maanden vanaf de afgiftedatum van de garantieverklaring hebben ontvangen.

2.5.2. Bindend kredietaanbod (definitieve offerte)

Als de finale beoordeling van jouw hypotheekaanvraag positief is, brengen wij een bindend kredietaanbod uit. Wanneer op de datum van het uitbrengen van het bindend kredietaanbod de resterende geldigheid van de indicatieve offerte minder is dan 2 weken, dan wordt de einddatum van de geldigheid van de indicatieve offerte automatisch aangepast naar de datum van het uitbrengen van het bindend kredietaanbod, vermeerderd met 2 weken. Je hebt hierdoor zonder gebruik te maken van een verlenging minimaal 2 weken de tijd om te passeren.

Het bindend kredietaanbod inclusief bijlagen ontvang je in je bijBouwe account of je adviespakket. Upload het getekende bindend kredietaanbod inclusief bijlagen via dezelfde weg.

Is je bindend kredietaanbod volledig en juist ingevuld? Dan ontvang jij of je adviseur een brief met de bevestiging hiervan en zullen wij ook de notaris de benodigde documenten toesturen. Daarna kan de notaris de passeerdatum doorgeven met het formulier dat hij van ons heeft ontvangen.

	Acceptatietermijn	Geldigheidstermijn	Toelichting
Indicatieve offerte	3 weken	4 maanden*	Inclusief garantieverklaring
Bindend kredietaanbod	2 weken	Gelijk aan indicatieve offerte	Einddatum gelijk aan de einddatum van de indicatieve offerte

*De Geldigheidstermijn kan eenmalig worden verlengd worden met 2 maanden voor bestaande bouw of met 8 maanden voor nieuwbouw. Zie het hoofdstuk **2.5.3. Verlenging**.

2.5.3. Verlenging

De Geldigheidstermijn van de indicatieve of definitieve offerte kan eenmalig worden verlengd met 2 maanden voor bestaande bouw of met 8 maanden voor nieuwbouw. De Geldigheidstermijn na verlenging wordt hiermee totaal 6 maanden voor bestaande bouw of 12 maanden voor nieuwbouw. Het getekende verlengingsvoorstel dat met de offertes meegestuurd wordt moet hiervoor binnen de oorspronkelijke Geldigheidstermijn zijn aangeleverd. Voor een verlenging van de Geldigheidstermijn worden geen kosten in rekening gebracht.

Voor annuleren van een verlengde offerte worden alleen kosten in rekening gebracht wanneer de verlenging is ingegaan. Zie het hoofdstuk **2.5.4 Annulering**.

2.5.4. Annulering

Een hypotheekaanvraag kan geannuleerd worden door een verzoek te sturen per e-mail. Vermeld in de onderwerpregel de naam (van je klant) en het dossiernummer. Zie het hoofdstuk **1.3. Contact** voor onze contactgegevens.

Er worden voor annulering geen kosten in rekening gebracht tenzij de Geldigheidstermijn van de verlenging is ingegaan. Er zullen annuleringskosten ter hoogte van 1% van de hoofdsom in rekening gebracht worden bij de klant. Als wij op basis van ons acceptatiebeleid tijdens de verlenging de hypotheekaanvraag afwijzen, dan brengen wij geen annuleringskosten in rekening. Een overbruggingshypotheek telt voor het bepalen van de annuleringskosten niet mee voor de bepaling van de hoofdsom.

2.5.5. Rentewijzigingen

Zolang de aanvraag in behandeling is, kan er geen nieuwe aanvraag in behandeling worden genomen. Pas als de Acceptatietermijn of de Geldigheidstermijn is verlopen en daardoor de aanvraag vervalt, kan er een nieuwe aanvraag worden ingediend. Je krijgt voor de nieuwe aanvraag de dan geldende rente aangeboden als er een nieuwe indicatieve offerte wordt uitgebracht.

Het is mogelijk om een ander Renteblad te gebruiken. Zie ook het hoofdstuk **2.3 Rente** voor de voorwaarden rondom rentebladen.

3. Aanvrager(s)

In dit hoofdstuk beschrijven wij waar jij als aanvrager in ieder geval aan moet voldoen. Wij toetsen elke aanvrager of deze geregistreerd staat bij het SFH (Stichting Fraudebestrijding Hypotheken), op een PEP-lijst (PEP staat voor Politically Exposed Person, oftewel politiek prominent persoon) of op Internationale sanctielijsten en de Nationale Terrorismelijst. Ook kunnen wij een controle doen in het Kadaster of de Kamer van Koophandel.

3.1. Vereisten aanvrager

Een Hypotheek kan door maximaal 2 personen worden aangevraagd. Jij of jullie moet(en) ten minste voldoen aan de volgende eisen:

- Je bent meerderjarig
- Je bent handelingsbekwaam (staat niet onder curatele)

- Je mag niet onder bewind staan
- Je bent of wordt eigenaar van de woning
- Je bent of wordt hoofdelijk aansprakelijk voor de lening
- Je bewoont de woning als hoofdverblijf
- Je bent woonachtig in Nederland tijdens de gehele aanvraag en Looptijd van de hypotheek. Dat je woonachtig bent in Nederland tijdens de gehele aanvraag dient duidelijk te blijken uit de aangeleverde documenten of aanvullend via een Uittreksel Basisregistratie Personen (BRP).

Wanneer je eigenaar bent of wordt van de woning, dan moet ook de hypotheek op jouw naam komen te staan en moet je in de woning gaan wonen.

Wanneer wij in deze acceptatiehandleiding spreken van een partner bedoelen wij daar de tweede aanvrager mee. Dit kan bijvoorbeeld ook een familielid of vriend zijn.

In een aantal gevallen is het mogelijk dat je alleen hoofdelijk aansprakelijk en eigenaar wordt. Je koopt het onderpand dan zonder partner. Dit is mogelijk wanneer je bijvoorbeeld:

- Ongehuwd samenwoont
- Geregistreerd partner bent met registratie van voorwaarden
- Gehuwd bent onder huwelijkse voorwaarden

Als je alleen hoofdelijk aansprakelijk en eigenaar wordt dan moet je partner een ontruimingsverklaring tekenen en samen met zijn of haar legitimatiebewijs (zonder BSN zichtbaar) aanleveren. Een voorbeeld van een ontruimingsverklaring die je kan gebruiken vind je op bijbouwe.nl/belangrijke-documenten.

3.2. Identificatie

Iedere aanvrager moet worden geïdentificeerd. Afhankelijk van je nationaliteit hebben wij hiervoor enkele vereisten.

3.2.1. Nederlandse nationaliteit

Wanneer je de Nederlandse nationaliteit hebt, moet je een kopie van een geldig paspoort of een geldige Nederlandse identiteitskaart aanleveren. Je paspoort of identiteitskaart moet geldig zijn op het moment dat wij het bindend kredietaanbod uitbrengen.

3.2.2. Niet-Nederlandse nationaliteit

Wanneer je een niet-Nederlandse nationaliteit hebt moet je aantonen dat je, voorafgaand aan de hypotheekaanvraag, minimaal 6 maanden in Nederland woont. Dit moet blijken uit de aangeleverde documenten of een Uittreksel Basisregistratie Personen (BRP).

Daarnaast gelden minimaal de onderstaande voorwaarden:

- Heb je de nationaliteit van Zwitserland, een lidstaat van Europese Unie, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein? Dan moet je een kopie van een geldig paspoort of een geldige Europese identiteitskaart aanleveren.
- Heb je een andere nationaliteit? Dan moet je één van de volgende documenten aanleveren:
    - 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 verblijfdoel dat niet tijdelijk is in overeenstemming met artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Als je niet voldoet aan één van deze voorwaarden, dan kan jouw inkomen niet worden gebruikt als toetsinkomen.

3.3. Toetsing kredieten

We toetsen jouw kredietwaardigheid op verschillende manieren. Hieronder lichten wij toe op welke wijze wij kredieten toetsen.

De toegestane Financieringslast berekenen wij door het Toetsinkomen te vermenigvuldigen met het Financieringslastpercentage. De lasten van je financiële verplichtingen brengen wij in mindering op jouw toegestane Financieringslast. Zo weten wij zeker dat je deze verplichtingen naast je Hypotheek kan betalen. De volgende regels zijn hierbij onder andere van toepassing:

- Voor doorlopende kredieten berekenen we de maandlast op 2% van de geregistreerde kredietlimiet bij het BKR en/of BKR Buitenland, tenzij de werkelijke last van het krediet hoger ligt, dan rekenen we met de hogere werkelijke maandlast.
- Voor aflopende kredieten en autolease in privé houden wij rekening met de werkelijke last.
- De last van een financiële verplichting kan buiten beschouwing worden gelaten als wordt aangetoond dat deze is afgelost uit eigen middelen.
- Het aantal geregistreerde kredieten, ongeacht of deze kredieten zijn afgelost, mogen er maximaal 6 zijn. Alles daarboven is op basis van individuele beoordeling.
- Kredieten met een geregistreerd bedrag van € 5.000 of lager worden niet meegeteld in de bepaling van het aantal geregistreerde kredieten. Als het krediet nog lopend is, worden de lasten wel meegenomen in de inkomenstoets.
- Kredietregistraties die dubbel worden geregistreerd maar betrekking hebben op één contract, mogen als één geregistreerd krediet worden beschouwd.

Als je naast de kredieten geregistreerd bij het BKR nog extra financiële verplichtingen hebt door bestaande of nieuwe leningen (denk aan een studielening of een lening bij een (eigen) onderneming), dan moet je dit bij ons melden. Voor deze leningen vragen wij een leningovereenkomst op waarin de hoofdsom en lasten staan. Deze lasten nemen wij mee bij het bepalen van jouw maximale Hypotheek. Deze leningen mogen niet worden ingeschreven in het Kadaster op hetzelfde onderpand als waar je bijBouwe Hypotheek op is gevestigd.

In de volgende paragrafen van dit hoofdstuk beschrijven we hoe we omgaan met specifieke kredieten.

- *Let op! In afwijking van NHG rekenen wij wel met de last van een aanvullende lening die is afgesloten met als specifiek doel de maandelijkse lasten van de NHG-lening te verlagen.*
- *In lijn met NHG houden wij de lasten van het leasen van een fiets via de werkgever buiten beschouwing.*

3.3.1. BKR (Bureau Krediet Registratie)

Wij toetsen je kredietwaardigheid via het Bureau Krediet Registratie (BKR). Dit doen wij om de financiële verplichtingen die je hebt mee te nemen in de beoordeling van de aanvraag.

3.3.1.1. BKR-coderingen

Wanneer je bij het BKR bekend bent met een achterstandsregistratie (met of zonder herstelcodering) wijzen we jouw hypotheekaanvraag af. Dit geldt voor zowel hypotheken met als zonder NHG.

Wanneer jouw codering uit het BKR is verwijderd, voordat de definitieve offerte is uitgebracht, vanwege bijvoorbeeld verjaring dan vormt dit geen belemmering voor de hypotheekaanvraag.

Wil je weten welke kredieten het BKR allemaal registreert en wat de verschillende coderingen inhouden, kijk dan op de website van het BKR. Op basis van het aantal BKR-registraties is het mogelijk dat wij de aanvraag nader beoordelen.

Let op! In afwijking van NHG accepteren wij geen enkele BKR-coderingen.

3.3.1.2. BKR Buitenland

Heb je de nationaliteit van een land waarmee BKR een kredietinformatie-uitwisselingssysteem heeft, dan wordt een BKR Buitenland toets gedaan en in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten opgevraagd. Hiervoor vragen wij tijdens het beoordelen van de aanvraag het laatste woonadres in het betreffende land op. Financiële verplichtingen die uit de toetsing komen nemen wij mee in de beoordeling van de aanvraag.

3.3.2. Studielening (DUO)

Als je een studieschuld bij de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) hebt moet je deze altijd bij ons opgeven inclusief de totale openstaande schuld. Wij houden rekening met het termijnbedrag dat verschuldigd is voor rente en aflossing van je studielening. De toetsing vindt plaats op basis van de werkelijke schuld en de bijbehorende maandlast. In de volgende situaties bepalen we het termijnbedrag door uit te gaan van de actuele restschuld, de actuele rente en de resterende looptijd van de studielening:

- je hoeft nog geen maandbedrag te betalen voor rente en aflossing;
- je maakt gebruik van een aflosvrije periode;
- je betaalt minder door een draagkrachtmeting (waarbij wordt gerekend met de werkelijke schuld en bijbehorende maandlast).

Bouw je nog schuld op? Dan houden wij rekening met de verwachte studieschuld en de bijbehorende lasten.

Vraag je een Hypotheek aan waarvan de rente (deels) aftrekbaar is? Dan geldt er een extra opslag. Een actueel overzicht van de opslagen vind je in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Weet je welke opslag voor jou geldt? Vermenigvuldig deze met je maandbedrag. Dit bedrag trekken we af van je maandelijkse toegestane Financieringslast. Wij hebben een document nodig waaruit het maandbedrag voor rente en aflossing blijkt gebaseerd op de werkelijke schuld.

3.3.3. Onderhandse leningen

Wanneer je een lening afsluit zonder tussenkomst van een bank of een andere kredietinstelling, noemen wij dit een onderhandse lening. Hiermee bedoelen wij bijvoorbeeld een lening die je bij een familielid hebt afgesloten of een onderhandse lening uit je eigen onderneming. Wij gaan voor het bepalen van de maandlast van deze leningen in beginsel uit van 2% van de oorspronkelijke kredietsom.

Als je een onderhandse lening hebt die je gebruikt (hebt) voor de aankoop van je woning of het oversluiten van je Hypotheek, dan toetsen wij met de werkelijke bruto maandlast.

We laten je onderhandse lening (en de bijbehorende lasten) buiten beschouwing als de lasten die voortvloeien uit deze lening worden terug geschonken. Dit moet blijken uit een schenkingsovereenkomst, waarin vermeld staat dat de rente en aflossing door de uitlener gedurende de gehele Looptijd worden geschonken.

Let op!

- *Als de schenking meer bedraagt dan de toegestane vrijstelling, dan moet de ontvanger schenkingsbelasting betalen. Dit is je eigen verantwoordelijkheid. De Belastingdienst kan een periodieke schenking over een afgesproken aantal jaren als een schenking ineens zien.*
- *bijBouwe accepteert in beginsel geen andere Hypothecaire inschrijvingen (hoger of lager) bij andere leningen.*

4. Inkomen

Om het inkomen te berekenen houden wij voor een aanvraag de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF), Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk) en de Voorwaarden en Normen van NHG aan. bijBouwe accepteert alleen inkomen dat in euro's wordt uitbetaald.

4.1. Dienstverband

Onder dienstverband verstaan wij elk inkomen dat wordt verkregen wanneer je in loondienst bent bij een werkgever. Directeur- grootaandeelhouders (DGA's) worden behandeld onder het hoofdstuk **4.3. Zelfstandig inkomen.** Wij brengen pas een Bindend Krediet Aanbod (definitieve offerte) uit wanneer je eventuele proeftijd is verlopen. Daarnaast houden wij rekening met inkomensdalingen.

4.1.1. Beoordeling van het inkomen

Inkomen uit een dienstverband kan op twee verschillende manieren worden vastgesteld. We leggen ze hieronder allebei uit.

- SV-loon: Dit betekent dat je jouw UWV verzekeringsbericht met ons deelt. Wij bekijken via een tool (genaamd 'Inkomensbepaling loondienst') of je een structureel en vast inkomen hebt en hoe hoog dit is. Daarnaast vragen we je salarisstrook om onder andere je pensioenbijdrage te kunnen controleren. Mocht uit de documenten blijken dat er sprake is van een structurele inkomensdaling, dan wordt deze daling meegenomen voor de bepaling van het toetsinkomen. De documenten mogen niet ouder dan drie maanden zijn ten opzichte van het bindend kredietaanbod van je hypotheek. Of deze manier van vaststellen van het inkomen kan worden gebruikt is afhankelijk van jouw arbeidsverleden. Via de **online rekentool** kan worden gecontroleerd of op basis van jouw arbeidsverleden deze 'Inkomensbepaling loondienst' kan worden afgegeven.
- Werkgeversverklaring: Aan de hand van deze verklaring, een salarisstrook en eventueel een arbeidsovereenkomst of aanstellingsbrief beoordelen wij of je een structureel en vast inkomen hebt en hoe hoog dit is. De werkgeversverklaring en salarisstrook mogen op de datum van het bindend kredietaanbod van je Hypotheek niet ouder zijn dan drie maanden. De werkgeversverklaring dient door de werkgever ingevuld en ondertekend te worden. Als hiervoor aanleiding is, kan contact met je werkgever worden opgenomen.

Je inkomen uit dienstverband kan niet worden meegenomen wanneer bijvoorbeeld sprake is van:

- Loonbeslag of looncessie.
- Een werkgeversverklaring of salarisstrook waarop is aangegeven dat het dienstverband binnenkort wordt beëindigd of aangeeft dat er sprake is van een aangekondigde reorganisatie die het inkomen raakt en niet wordt opgevolgd door inkomen uit een andere bron die wij, volgens deze acceptatiehandleiding, acceptabel vinden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld pensioeninkomen.

Volgens NHG moeten alle bestanddelen van het inkomen op de werkgeversverklaring een voetnoot hebben. Zie voor verdere voorwaarden aan de inkomensbestanddelen, de meest recente voorwaarden en normen van NHG.

Heb je meerdere dienstverbanden, dan nemen wij jouw inkomen mee tot maximaal een 40-urige werkweek. Het meerdere van het inkomen kan worden meegenomen als overwerk, maar dit wordt gemaximeerd op 20% van je totale inkomen gebaseerd op een 40-urige werkweek.

Onderwerp	Voorwaarden
Branche bedrijfsvoering	Als je werkt in een van de volgende sectoren dan wel voor een werkgever werkt die activiteiten verricht gerelateerd aan deze sectoren, kom je niet in aanmerking voor een bijBouwe hypotheek. • Tabaks- en drugsindustrie • Bonthandel en Pelsfokkerij • Ivoorhandel • Handel in Exotische Dieren • Mensenhandel • Wapenhandel en productie • Handel in niet gereguleerde digitale activa (waaronder cryptovaluta) • Sekten De uitgesloten sectoren zijn gerelateerd aan sectoren dan wel activiteiten waarbij bijBouwe op basis van ethische gronden niet betrokken wil zijn of afziet vanuit risicoperspectief.

4.1.1.1. Dienstverband bij familie

Als de aanvrager in dienst is bij een familielid, moet de werkgeversverklaring zijn opgemaakt door een accountant of boekhouder. Daarnaast vragen wij over de afgelopen drie maanden de salarisstroken en volledige bankafschriften (zonder doorhalingen) met salarisbijschrijvingen op. Als één bankafschrift uit meerdere pagina's bestaat, moeten alle pagina's worden aangeleverd.

4.1.1.2. Kasbetaling

Wij accepteren geen inkomen uit kasbetalingen.

4.1.1.3. Inkomensbestanddelen

We accepteren twee types inkomensbestanddelen: structureel en vast.

Structureel
Een inkomensbestanddeel wordt als structureel gezien wanneer je deze in de laatste 12 maanden hebt ontvangen maar het precieze bedrag niet voorafgaand bekend is. Dit dient te blijken uit de voetnoot op de werkgeversverklaring of aangetoond te worden met een arbeidscontract, addendum op het arbeidscontract of de CAO. Uitzondering hierop is dat als het inkomensbestanddeel afhankelijk is van het presteren of behalen van doelstellingen van het bedrijf dan worden deze niet als structureel beoordeeld en tellen daarom niet mee voor het bepalen van het toetsinkomen.

Vast
Een inkomensbestanddeel wordt als vast gezien wanneer deze onderdelen vooraf bekend zijn en benoemd staan in je arbeidscontract, addendum op het arbeidscontract of de CAO. Dit dient te blijken uit de voetnoot op de werkgeversverklaring of aangetoond te worden met een arbeidscontract, een addendum op het arbeidscontract of de CAO. Deze inkomensbestanddelen nemen we mee over een periode van 12 maanden.

4.1.1.4. Buitenlands inkomen

Woon jij en je eventuele partner in Nederland, maar werk jij en/of je eventuele partner in het buitenland (of is het kantoor in het buitenland gevestigd)? Dan zien wij dit als buitenlands inkomen. Wij accepteren in de basis alleen buitenlandse inkomens uit België, Duitsland, Frankrijk of Luxemburg. In andere gevallen kan de aanvraag worden voorgelegd en beoordelen wij deze op individuele basis. Buitenlands inkomen toetsen wij als volgt:

Inkomenssituatie	Toetsen als binnenlands inkomen
Hoofdinkomen is in Nederland belastingplichtig	Ja
Hoofdinkomen is vrijgesteld van "Nederlandse belastingheffing"	Nee
Beide inkomens zijn in Nederland belastingplichtig	Ja
Beide inkomens zijn vrijgesteld van "Nederlandse belastingheffing"	Nee

Let op! Wanneer er sprake is van een belastingverdrag (fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland) dan zien wij dit als binnenlands inkomen. Op dit moment heeft Nederland met België en Duitsland een belastingverdrag.

Wanneer wij het inkomen toetsen als binnenlands inkomen gebruiken wij de reguliere financieringslasttabel. Worden beide inkomens of alleen het hoofdinkomen niet als binnenlands inkomen getoetst dan gebruiken wij hier de consumptieve financieringslasttabel voor. Dit kan invloed hebben op de hoogte van je maximale hypotheek.

4.1.2. Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Heb je een tijdelijk dienstverband en je werkgever geeft een intentieverklaring af? Dan beschouwen wij jouw inkomen als een vast dienstverband. Je intentieverklaring moet ten minste voldoen aan de volgende eisen:

- Je werkgever verklaart dat 'bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden, de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan wordt opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd'.

    - Wordt op de intentieverklaring aangegeven dat de arbeidsvoorwaarden worden aangepast bij vernieuwing van de arbeidsovereenkomst, dan wordt dit meegenomen in de bepaling van Toetsinkomen op de volgende manieren:
        - Toekomstige inkomensstijging kunnen worden meegenomen in lijn met hoofdstuk **4.1.4.2 Toekomstige inkomensstijging**
        - Toekomstige inkomensdalingen worden verrekend in het Toetsinkomen
- De intentieverklaring is onvoorwaardelijk. Daarmee bedoelen wij dat je intentieverklaring bijvoorbeeld niet afhankelijk mag zijn van het behalen van een bepaalde opleiding of cursus.

bijBouwe kan voor bovenstaande punten een schriftelijke verklaring opvragen bij jouw werkgever.

4.1.3. Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring/flexibele arbeidsrelatie

Wanneer je geen intentieverklaring krijgt of een flexibele arbeidsrelatie hebt, dan berekenen wij je Toetsinkomen door rekening te houden met het gemiddelde inkomen over de afgelopen 3 kalenderjaren of 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het Toetsinkomen wordt vastgesteld.

Let op! Wij wijken af van de NHG-norm:

- *Loonvervangende uitkeringen nemen wij niet mee (waaronder WW, bijstands -en arbeidsongeschiktheidsuitkeringen).*
- *Wij berekenen het Toetsinkomen aan de hand van het laagste van de volgende drie mogelijkheden:*
  - *Het gemiddelde van de afgelopen drie kalenderjaren of 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het Toetsinkomen wordt vastgesteld.*
  - *Het laatste kalenderjaar of de 12 maanden voorafgaand aan het moment waarop het Toetsinkomen wordt vastgesteld.*
  - *Het huidige dienstverband.*
- *Het inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren dient te worden aangetoond met een jaaropgave of de laatste loonstrook van het desbetreffende kalenderjaar. Een Inkomensverklaring van de Belastingdienst wordt niet geaccepteerd.*
- *bijBouwe stelt geen inkomen vast aan de hand van een perspectiefverklaring of arbeidsmarktscan, deze inkomens zullen worden behandeld als een inkomen uit flexibele arbeidsrelatie.*
- *Het berekenen van het Toetsinkomen op basis van 36 maanden voor leningen met NHG is mogelijk op basis van Inkomensbepaling Loondienst volgens de voorwaarden en normen van NHG.*

Als het Toetsinkomen wordt berekend over 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het Toetsinkomen wordt vastgesteld, vragen wij de loonstroken van deze 36 maanden op. Voor de volledige kalenderjaren kan ook een jaaropgave worden ingediend, samen met loonstroken voor de niet volledige kalenderjaren. In beide gevallen kan je ook het UWV verzekeringsbericht gebruiken. Om je recente inkomen te berekenen vragen wij je een werkgeversverklaring en een salarisstrook (niet ouder dan 3 maanden) aan te leveren. IB-aangiften zijn voor ons geen geldig alternatief voor de jaaropgave of salarisstrook.

4.1.3.1. Uitzendbureaus

Als je een dienstverband bij een uitzendbureau hebt, nemen wij alleen het inkomen mee wanneer het uitzendbureau aangesloten is bij de brancheorganisatie Algemene Bond Uitzendondernemingen “ABU”, de Nederlandse Bond van Bemiddelings- en uitzendondernemingen “NBBU” of een keurmerk heeft van de Stichting Normering Arbeid “SNA”.

4.1.4. Toekomstig inkomen

4.1.4.1. Toekomstig dienstverband

Indien sprake is van een toekomstig dienstverband bij een (andere) werkgever, kan dit inkomen worden meegenomen volgens de NHG-normen. Je moet dan binnen zes maanden vanaf de datum in het bindend kredietaanbod in dienst treden voor onbepaalde tijd en er mag geen sprake zijn van een proeftijd. Daarnaast controleren we of je toekomstige inkomen niet meer dan 50% afwijkt van je huidige salaris. Dit toon je aan met een salarisstrook (niet ouder dan drie maanden) van het huidige salaris.

4.1.4.2. Toekomstige inkomensstijging

Wanneer je een inkomensstijging krijgt, kan dat worden meegenomen zolang voldaan wordt aan de door NHG gestelde eisen:

- Het betreft een inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken, of uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken en waarbij sprake is van een onvoorwaardelijke intentieverklaring.
- De inkomensstijging gaat binnen 6 maanden vanaf het bindend kredietaanbod in.
- De inkomensstijging is onvoorwaardelijk en de werkgever verklaart dit schriftelijk.

4.2. Pensioen

In dit hoofdstuk maken wij het onderscheid tussen toekomstig pensioeninkomen en huidig pensioeninkomen.

4.2.1. Toekomstig pensioen

Wanneer je binnen 10 jaar de pensioengerechtigde leeftijd bereikt houden wij rekening met je verwacht toekomstig pensioen inkomen. Je pensioengerechtigde leeftijd kun je berekenen op svb.nl. Naast je huidige inkomensdocumenten moet je de volgende documenten aanleveren:

- Een uitdraai van mijnpensioenoverzicht.nl (niet ouder dan drie maanden).
- Mocht jij of je partner eerder gescheiden zijn en/of een geregistreerd partnerschap hebben beëindigd en pensioenverevening van toepassing zijn, dan is een overzicht van de pensioenuitvoerder(s) noodzakelijk. Hieruit moet blijken welke verdeling heeft plaatsgevonden.

Een lijfrente-uitkering nemen wij alleen mee in de volgende gevallen:

- Wanneer je uitkerende lijfrente is afgesloten maar nog niet is ingegaan (maximaal voor de duur van de uitkering)
- Wanneer je lijfrente al is ingegaan (maximaal voor de duur van de uitkering)

Je dient de acceptatiebevestiging aan te leveren waaruit de duur, de hoogte en de ingangsdatum van de uitkering blijkt.

Let op! Wanneer je de pensioengerechtigde leeftijd binnen 10 jaar bereikt houden wij rekening met het verwachte pensioen inkomen en je toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen op de vastgestelde pensioengerechtigde leeftijd. Het maakt hierbij niet uit of de ingangsdatum van het pensioen inkomen eerder of later dan de vastgestelde pensioengerechtigde leeftijd ligt. Inkomen uit vermogen wordt meegenomen in lijn met hoofdstuk 4.4. Inkomen uit vermogen.

4.2.2. Huidig pensioen

Heb je al de pensioengerechtigde leeftijd bereikt of ben je al eerder met pensioen gegaan? Dan kan je hiervoor in beginsel een overzicht van mijnpensioenoverzicht.nl (niet ouder dan drie maanden) aanleveren.

Een alternatief voor bovenstaande mag ook zijn:

- De meest recente (jaar) opgave AOW-uitkering.
- Het meest recente pensioenoverzicht (met de brutobedragen voor het lopende jaar).

Een lijfrente-uitkering nemen wij alleen mee in de volgende gevallen:

- Wanneer je uitkerende lijfrente is afgesloten maar nog niet is ingegaan (maximaal voor de duur van de uitkering).
- Wanneer je lijfrente al is ingegaan (maximaal voor de duur van de uitkering).

Je dient de acceptatiebevestiging aan te leveren waaruit de duur, de hoogte en de ingangsdatum van de uitkering blijkt.

4.3. Zelfstandig inkomen

Onder zelfstandig inkomen verstaan wij het inkomen dat wordt gegenereerd uit bedrijfsvoering van een eigen onderneming of het inkomen dat een Directeur-Grootaandeelhouder (DGA) uitkeert aan zichzelf. We lichten dit hieronder toe.

Let op! Als je een inschrijving bij de Kamer van Koophandel hebt en je het inkomen uit die onderneming niet wil gebruiken in je hypotheekaanvraag, dan moet je wél een jaarrekening van het laatste jaar aanleveren. Op deze jaarrekening moet in ieder geval het 'eigen vermogen' positief zijn. Als er nog geen jaarrekening voorhanden is vragen wij de meest recente (tussentijdse) cijfers op. In plaats van (tussentijdse) jaarcijfers mag ook een nul-verklaring van een rekenexpert worden aangeleverd.

- **Inkomstenbelasting (IB) ondernemer**
  Een IB-ondernemer ben je als je ondernemer bent voor de inkomstenbelasting. In dit geval is het mogelijk dat wij je inkomen mee kunnen nemen voor de aanvraag van de hypotheek.
- **Directeur-Grootaandeelhouder (DGA)**

Bezit je 5% of meer van de aandelen van een BV of een NV dan beoordelen wij jouw inkomen als DGA inkomen. Dit noemen wij ook wel een niet-IB-ondernemer.

4.3.1. Voorwaarden zakelijk inkomen

Ons acceptatiebeleid is op het vlak van zakelijk inkomen gebaseerd op het NHG-beleid. Het zakelijk inkomen wordt beoordeeld op basis van een inkomensverklaring. Deze moet worden afgegeven door een externe partij. Je kunt op bijbouwe.nl/inkomensverklaring vinden van welke partijen bijBouwe een inkomensverklaring accepteert en hoe je deze kan aanvragen.

De inkomensverklaring is maximaal 6 maanden geldig. Hieronder geven wij aan op welke onderdelen wij ten minste afwijken van het beleid van NHG.

Onderwerp	Voorwaarden
Duur bestaan onderneming	• Ten minste 36 maanden actief na inschrijving Kamer van Koophandel ○ Hieraan wordt ook voldaan als een aanvrager minimaal 12 maanden in privé of via een persoonlijke BV is toegetreden tot een bestaande onderneming die tenminste 36 maanden bestaat.
Branche bedrijfsvoering	Wanneer je een onderneming voert gerelateerd aan één van de volgende sectoren dan wel activiteiten verricht in sectoren, kom je niet in aanmerking voor een bijBouwe hypotheek. • Horeca • Tabaks- en drugsindustrie • Seksindustrie • Gokindustrie • Bonthandel en pelsfokkerij • Ivoorhandel • Handel in exotische dieren • Mensenhandel • Wapenhandel en productie • Handel in niet gereguleerde digitale activa (waaronder cryptovaluta) • Sekten • Schroothandel • Kunst- en antiekhandel • Geldwisselkantoren • Pandjeshuizen • Topsportmakelaars en -tussenpersonen De uitgesloten sectoren zijn gerelateerd aan sectoren dan wel activiteiten waar bijBouwe op basis van ethische gronden niet bij betrokken wil zijn of afziet vanuit risicoperspectief.

4.4. Inkomen uit vermogen

Wanneer je meer dan € 100.000 aan vrij besteedbaar vermogen hebt en je een Hypotheek bij ons aanvraagt zonder NHG is het mogelijk om inkomen uit vermogen mee te nemen.

We bepalen je inkomen uit vermogen door maximaal 3% of het lagere percentage van de hypotheekrente te vermenigvuldigen met je vrij besteedbaar vermogen. We hebben dit percentage vastgesteld door de norm van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF) aan te houden. Aangezien zulke vermogens per situatie verschillend zijn, beoordelen wij deze op individuele basis. Ook wanneer het inkomen uit een beleggingsrekening wordt gegenereerd zullen wij deze nader beoordelen.

Let op! Cryptocurrencies zijn uitgesloten.

4.5. Huurinkomsten

Bij hypotheken zonder NHG is het mogelijk om een deel van je huurinkomsten mee te nemen in je toetsinkomen. We berekenen dit door de huurinkomsten te verminderen met 20% exploitatiekosten en de lasten van een eventuele financiering. Je dient ten minste aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Het verhuurde pand valt voor de belasting in de categorie “inkomen uit sparen en beleggen” (Box 3).

- Er dient een gevalideerd Taxatierapport te worden aangeleverd inclusief een uitdraai van het WWS. Voor gereguleerde woningen onder het WWS wordt de markthuur gemaximeerd op de maximale huur voortvloeiend uit het WWS.
- De huurinkomsten worden gemaximeerd op het laagste van de markthuur of de contracthuur.
- De huurinkomsten moeten structureel en vast zijn, dit toon je aan door de volgende documenten aan te leveren:
    - Huurcontract, de originele duur moet ten minste 12 maanden zijn
- Huurbijschrijvingen van de afgelopen drie maanden
- De huurinkomsten moeten vrij beschikbaar zijn, wat betekent dat je zelf kan beslissen wat je met de inkomsten wil doen.
- Aanvrager verklaart dat de woning die gefinancierd wordt voor eigen bewoning is
- Het verhuurde pand is hypotheekvrij of er moet een verklaring van de geldverstrekker zijn dat de verhuur is toegestaan.

Let op! Als het Toetsinkomen voor 50% of meer uit huurinkomsten bestaat, dan wordt de aanvraag nader beoordeeld en kunnen er aanvullende documenten worden opgevraagd.

Voorbeeld		
Huurinkomsten per maand		€ 1.000
20% exploitatiekosten	€ 200	
Hypotheeklast per maand	€ 600	
Vrij beschikbare huurinkomsten	€ 200	

4.6. Sociale uitkeringen

Om een sociale uitkering mee te mogen rekenen tot het Toetsinkomen stellen wij dat de uitkering structureel en vast is. Een uitkering wordt als structureel en vast gezien wanneer het inkomen vooraf bekend is en uit een toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie blijkt dat het een duurzame uitkering betreft. Er mag geen sprake zijn van een herkeuringsplicht. Dit betekent dat de uitkering gegarandeerd wordt ontvangen tot aan de pensioendatum of tot aan de pensioengerechtigde leeftijd. Als het inkomen uit een uitkering niet structureel en vast is, kan dit Toetsinkomen alleen worden meegeteld voor de periode dat er zekerheid is over de uitkering. Deze voorwaarde is in lijn met het beleid van NHG.

Voorbeelden van acceptabele sociale uitkeringen zijn de inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten (IVA), de WAO en de WAZ-uitkering.

Let op! Als de uitkering voor een beperkte periode wordt uitgekeerd maar direct wordt opgevolgd door een andere bestendige inkomensbron zoals bijvoorbeeld pensioen dan wordt de uitkering behandeld als een bestendige inkomensbron.

4.7. Alimentatie

Betaal of ontvang je partneralimentatie dan houden we hier rekening mee bij het bepalen van je toetsinkomen. De bruto lasten van de alimentatieverplichting worden in mindering gebracht op je inkomen. Ontvang je partneralimentatie en is deze gebaseerd op een rechterlijke uitspraak of vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap, dan nemen wij deze mee voor de afgesproken duur.

De alimentatieverplichtingen ten behoeve van kinderen of alimentatie-inkomsten ten behoeve van kinderen blijven buiten beschouwing.

Om de alimentatieverplichtingen of –inkomsten te kunnen beoordelen dienen de echtscheidingsstukken overlegd te worden. Indien van toepassing wordt hier ten minste onder verstaan:

- Echtscheidingsconvenant
- Echtscheidingsvonnis

- Bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand
- Een (concept)akte van levering

Is de echtscheiding langer dan 12 jaar geleden? In deze situatie kan ook worden volstaan met de volgende documenten:

- Bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand
- De meest recente IB-aangifte

4.8. Overige inkomsten

Wanneer je inkomsten hebt die bij de belastingaangifte worden aangemerkt als inkomsten uit overige werkzaamheden, dan moet je ook een inkomensverklaring van een externe partij aanleveren. In hoofdstuk **4.3.1 Voorwaarden zakelijk inkomen** lees je waar en hoe je deze kunt aanvragen.

5. Onderpand

Als je een bijBouwe Hypotheek wilt, dan moet het onderpand ten minste voldoen aan onderstaande eisen.

- De marktwaarde dient minimaal € 70.000 te bedragen
- De courantheid bedraagt maximaal 12 maanden
- Het onderpand moet uiterlijk op de datum van het tekenen van de hypotheekakte eigendom zijn van de aanvrager(s)
- Het onderpand moet bestemd en geschikt zijn voor permanente bewoning door de aanvrager(s) (financiering van alleen een bouwkavel is daarom niet mogelijk)
- Het onderpand moet vrij zijn van huur
- Het onderpand moet liggen in het Europese deel van Nederland

5.1 Waardebepaling

Voor de bepaling van de marktwaarde kan je onderstaand schema aanhouden. bijBouwe behoudt altijd het recht om een Taxatierapport op te vragen.

Doel van de hypotheek	Hoe marktwaarde te bepalen
Aankoop (bestaande bouw), en verhogen	Gevalideerd Taxatierapport • gevalideerd door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). • niet ouder dan 6 maanden, gerekend vanaf de datum van het bindend kredietaanbod. De vermelde waardepeildatum is leidend. • aanlevering inclusief alle bijlagen.
Aankoop nieuwbouw	De koop- en/of aanneemsom, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop- en/of aanneemsom) 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 tot maximaal 4% gerekend over de koop-/aannemingssom vermeerderd met de som van de kosten onder a tot en met c; e) De kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen f) De kosten van de bouw verminderd met de kosten van minderwerk. Een gevalideerd nieuwbouw Taxatierapport is ook akkoord. Deze waarde is dan leidend voor het bepalen van de marktwaarde. Dit rapport is verplicht wanneer je bouw in eigen beheer kiest.

5.1.1. Taxatierapport

Het Taxatierapport voor de te financieren woning moet altijd gevalideerd zijn door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Dit betekent dat het rapport is uitgebracht door tussenkomst van een gecertificeerd instituut dat een overeenkomst heeft met- en geregistreerd is bij Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Het Taxatierapport mag daarnaast niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de datum van het bindend kredietaanbod. Hierbij is de in het Taxatierapport vermelde waardepeildatum leidend. Het Taxatierapport dient inclusief alle bijlages aangeleverd te worden.

De taxateur van het rapport mag niet (direct of indirect) betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering in verband met de verkoper, jou en/of je partner, bijBouwe of een betrokken tussenpersoon. De taxatiekosten zijn voor rekening van de aanvrager. In geval van een verbouwing van het onderpand moeten in het rapport zowel de marktwaardes voor als na verbouwing vermeld worden. We houden bij een verbouwing de marktwaarde na verbouwing aan. Uit dit rapport dient te blijken welke werkzaamheden verricht worden. Een specificatie van de werkzaamheden kan achterwege blijven als de lening voldoet aan de onderstaande voorwaarden:

- Verstrekking tot 100% ten opzichte van de marktwaarde voor verbouwing (of 106% in geval van energiebesparende maatregelen)
- De waarde van de woning voor verbouwing en/of toepassen energiebesparende voorzieningen is hoger dan de gevraagde lening
- De niet gespecificeerde kosten worden in een bouwdepot gehouden

Wanneer uit het Taxatierapport blijkt dat de kosten voor direct noodzakelijk onderhoud hoger zijn dan € 5.000, dan worden de kosten verplicht in een bouwdepot gehouden.

Voor nieuwe leningen zonder NHG (met uitzondering van verhogingen) kan een bouwdepot achterwege blijven onder de volgende voorwaarden:

- de Hypotheek is gebaseerd op de marktwaarde voor verbouwing, en
- de Hypotheek betaalbaar is gebleken na een Box 3 toets.

5.1.1.1. Nieuwbouw Taxatierapport

Het nieuwbouw Taxatierapport dient minimaal opgemaakt te worden op basis van bouwtekeningen, het bestek en de omgevingsvergunning. Deze vergunning moet uiterlijk op de datum van het bindend kredietaanbod onherroepelijk zijn. Een nieuwbouw Taxatierapport moet altijd gevalideerd zijn. Zie het hoofdstuk **5.1 Waardebepaling** voor meer informatie over validatie van een Taxatierapport.

5.1.2. Bouwkundig rapport

In de volgende situaties is nader bouwkundig onderzoek in ieder geval verplicht:

- Wanneer uit het Taxatierapport blijkt dat de kosten van direct achterstallig onderhoud meer bedragen dan 10% van de marktwaarde (vrij van huur en gebruik).
- Als de taxateur aanleiding ziet tot nader bouwkundig onderzoek.
- Wanneer de bouwkundige toestand van de woning slecht is.

Daarnaast hanteren wij de voorwaarden en normen van NHG als uitgangspunt.

5.2. Nieuwbouw

Om een bijBouwe Hypotheek op een nieuwbouwwoning te krijgen moet ten minste aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- Voor de woning moet een waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. Inclusief afbouwgarantie;
- De koop- /aanneemovereenkomst en indien van toepassing een meerwerkspecificatie dienen te worden aangeleverd;
- Een nieuwbouwwoning moet ten minste casco afgebouwd worden en moet over elektriciteit, warm en koud watervoorzieningen beschikken;
- In het bouwdepot moeten stelposten worden opgenomen voor een keuken en badkamer (als deze geen onderdeel zijn van de aanneemsom);
- De woning moet volgens het meest recente bouwbesluit worden gebouwd.

Is de grond waarop de woning gebouwd gaat worden al aangeschaft? Dan mag je deze kosten meenemen in de berekening van kosten voor verkrijgen in eigendom. De al aangeschafte grond kan niet worden meegefinancierd (zie ook norm 2.3.6 NHG-voorwaarden).

Let op! Vernieuwbouw (bijvoorbeeld het volledig strippen en renoveren van een bestaande woning) of Transformatiebouw (bijvoorbeeld gebruikersfunctie veranderen van kantoor naar appartement) is alleen toegestaan in combinatie met projectbouw, hierbij gelden ook de voorwaarden uit hoofdstuk **5.3.** Een kopie van de door de gemeente afgegeven omgevingsvergunning is een vereiste en het onderpand dient een woonfunctie te krijgen. Als het noodzakelijk is kan aanvullend een taxatierapport opgevraagd worden.

5.2.1. Zelfbouw

Wanneer je zelf een kavel/stuk bouwgrond aankoopt en volledig zelfstandig de woning wil gaan bouwen noemen wij dit zelfbouw. Het is niet mogelijk een bijBouwe Hypotheek te krijgen voor zelfbouw.

5.2.2. Bouw in eigen beheer

Wanneer je een kavel/stuk grond aanschaft en een aannemer opdracht geeft voor de bouw, dan noemen wij dit bouw in eigen beheer. Bouw in eigen beheer is toegestaan. In dit geval dien je naast de koop-/aanneemovereenkomst en meerwerkspecificatie ook een gevalideerd nieuwbouw Taxatierapport aan te leveren. Wanneer bij bouw in eigen beheer gekozen wordt voor het gebruik van meerdere aannemers moet elke aannemer een eigen waarborgcertificaat aanleveren dat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend.

5.2.3. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

CPO Is een vorm van projectontwikkeling waarbij je samen met andere toekomstige bewoners de opdrachtgever bent voor je gezamenlijke nieuwbouwproject. Je ontwikkelt als particulier je eigen nieuwbouwwoning. Het is niet mogelijk een bijBouwe Hypotheek te krijgen voor CPO.

5.2.4. Projectbouw

Projectbouw is toegestaan. Als de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie (een toegelaten instelling volgens de Woningwet) is, volstaat in plaats van het waarborgcertificaat ook een afbouwgarantie van de woningcorporatie, mits de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop/aannemingsovereenkomst.

5.3. Vereniging van eigenaren (VvE)

Als er sprake is van een appartementsrecht stellen wij de volgende eisen:

- De VvE moet ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel;
- De VvE moet actief zijn;
- Het onderhoud- en de bouwkundige staat moet minimaal ‘redelijk’ zijn, blijkend uit het gevalideerde Taxatierapport;
    - als de onderhouds- en bouwkundige staat niet minimaal ‘redelijk’ zijn, moet er een bouwkundig rapport worden opgesteld en moet je voldoen aan de voorwaarden uit hoofdstuk **5.1.2 Bouwkundig rapport.**
- Er dient voldoende geld gereserveerd te zijn binnen de VvE voor onderhoud. Dit kan op twee manieren:
    - er is een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) aanwezig waaruit blijkt dat het reservefonds van de VvE voldoende is om de geplande werkzaamheden uit te kunnen voeren.
    - Er wordt jaarlijks 0,5% van de herbouwwaarde gereserveerd. De herbouwwaarde dient te blijken uit het gevalideerde Taxatierapport of het polisblad van de brand- en opstalverzekering.

5.3.1. Uitzonderingen Vereniging van Eigenaren

In de volgende situatie dient aan de overige voorwaarden uit hoofdstuk **5.3 Vereniging van eigenaren (VvE)** voldaan te worden:

> Wanneer de onderhoud- en bouwkundige staat niet minimaal voldoende zijn, dient er een bouwkundig rapport opgesteld te worden en moet aan de voorwaarden voldaan worden zoals beschreven in hoofdstuk **5.1.2 Bouwkundig rapport.**

In de volgende situaties hoeft nog niet voldaan te worden aan de voorwaarden uit hoofdstuk **5.3 Vereniging van eigenaren (VvE)**:

- Bij nieuwbouw worden bovenstaande eisen nog niet verplicht, wel moet de oprichting van de VvE vastgelegd zijn in de koop/-aannemingsovereenkomst.
- Wanneer een bestaande woning wordt gesplitst in meerdere appartementsrechten dan moet een concept splitsingsakte worden aangeleverd, waaruit expliciet blijkt dat een VvE wordt opgericht.
- Wanneer bij een bestaande woning er nog geen sprake is van een VvE moet een notariële akte aangeleverd worden, waar expliciet uit blijkt dat deze wordt opgericht.

Let op! Verenigingen van eigenaren die niet aan de reserveringseis voldoen worden nader beoordeeld.

5.4. Erfpacht

Erfpacht is toegestaan wanneer deze wordt uitgegeven door de Staat der Nederlanden, provincies, gemeenten of waterschappen. Als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door een particuliere partij voor 2013, dan moet een erfpachtopinie worden overlegd.

Uit de erfpachtovereenkomst moet de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijken. Als de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992 mag deze, mits deze na de (resterende) duur onvoorwaardelijk verlengd is, niet korter zijn dan de helft van de Looptijd van de lening.

Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht, dan wordt dit in de beoordeling gelijkgesteld aan volledig eigendom. Is er sprake van nieuwbouw en koopt de consument de erfpachtcanon af dan volgen we de voorwaarden en normen van NHG. Deze vind je op de website van NHG.

Is de te financieren woning een appartement en is de grond uitgegeven met erfpacht dan is dit geen probleem als wordt voldaan aan de eerdergenoemde voorwaarden. Het kan zijn dat het appartementsrecht zelf is uitgegeven in erfpacht. Dit zien wij als een verkapte vorm van huur, en is niet toegestaan.

5.4.1. Erfpachtopinie

Een erfpachtopinie kan in beginsel verkregen worden bij een notaris of het NivE (Nederlands instituut voor Erfpacht). Dit geldt voor alle particuliere erfpacht afgegeven voor 2013.

De erfpachtopinie kan drie uitkomsten hebben; groen, oranje of rood.

- Wanneer de erfpachtopinie groen is dan vormen de erfpachtvoorwaarden geen belemmering voor je hypotheekaanvraag.
- Als de opinie oranje of rood is dan wijzen wij je hypotheekaanvraag af.

Als de particuliere erfpacht afgegeven is in 2013 of later, dan is deze ongeacht de uitkomst niet acceptabel.

5.4.2. Erfpachtcanon

In het geval van erfpachtcanon dien je rekening te houden met de volgende regels:

- Is er sprake van een oplopende canonverplichting die losstaat van indexatie, dan dien je in de toetsing rekening te houden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende canonverplichting.
- Als de canon binnen 12 maanden na passeren wordt herzien (met uitzondering van reguliere indexatie), dien je in de toetsing ook met de herziene canon rekening te houden.

5.5. Bouwdepot

Wanneer bij het passeren van de hypotheekakte de financiering wordt gebruikt voor het (deels) bouwen, verbouwen en/of verduurzamen van het onderpand, houdt bijBouwe de nog niet opgenomen gelden in een bouwdepot. De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen hypotheekrente.

	Standaard looptijd bouwdepot	Eerste verlenging	Tweede verlenging
Nieuwbouw	24 maanden	+6 maanden *	+6 maanden *
Bestaande bouw (Reguliere verbouwing)	12 maanden	+6 maanden *	+6 maanden *
Bestaande bouw (Alleen EBV/EBB verbouwing)	24 maanden	-	-
Bestaande bouw (Reguliere & EBV/EBB verbouwing)	24 maanden	-	-

*De looptijd van het depot kan alleen bij nieuwbouw en bestaande (reguliere verbouwing) 2 keer verlengd worden met 6 maanden. Over het uitstaande saldo wordt standaard na verlenging geen rentevergoeding gegeven.

Na passeren ontvang je van ons instructies over hoe je de declaraties kan doen. Mocht dit onvoldoende duidelijk zijn neem dan contact op met onze partner Quion. Zie het hoofdstuk **1.3. Contact** voor het telefoonnummer.

Let op!

- *Een bouwdepot is verplicht wanneer er sprake is van nieuwbouw of kwaliteitsverbeteringen met NHG en/of wanneer de marktwaarde na verbouwing wordt gehanteerd.*
- *Als je huidige bouwdepot nog niet volledig is gebruikt kun je geen onderhandse verhoging aanvragen.*

5.5.1. Rubriekswijziging

Je kunt jouw verbouwingsplan wijzigen. Je moet dan door dezelfde taxateur een opgave laten maken van de nieuwe situatie (gewijzigde verbouwingen en nieuwe marktwaarde na verbouwing). De marktwaarde na verbouwing mag niet lager zijn dan de oorspronkelijk getaxeerde marktwaarde na verbouwing.

Bij wijziging van rubriek EBV/EBB naar een niet EBV/EBB rubriek dient opnieuw een inkomenstoets gedaan te worden wanneer initieel een bedrag buiten beschouwing is gelaten voor het nemen van energiebesparende maatregelen.

5.6. Energiebesparende maatregelen

Bij het meenemen van een bestaande Hypotheek of het verhogen van een bestaande Hypotheek kan voor de berekening van de Financieringslast, in lijn met de Tijdelijke regeling hypothecair krediet, een bedrag buiten beschouwing worden gelaten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen. Het maximumbedrag wordt gebaseerd op het huidige energielabel van de woning. Voor de hoogte van het bedrag wat (maximaal) buiten beschouwing gelaten mag worden en het actuele overzicht van de geaccepteerde energiebesparende voorzieningen, verwijzen we naar de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

5.6.1. Energiebesparende voorzieningen (EBV)

De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen, ook wel energiebesparende maatregelen, kunnen meegenomen worden ter bepaling van de maximale verstrekking op zowel inkomen als onderpand. De volgende regels zijn hierbij minimaal van toepassing:

- De maximale verstrekking bij gebruik van energiebesparende voorzieningen is het laagste van:
    - 100% van de marktwaarde vermeerderd met de daadwerkelijke kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen tot een maximum van 106% van de marktwaarde na verbouwing.
    - Als je naast energiebesparende voorzieningen een aanvullende verbouwing doet, nemen wij 100% van de marktwaarde na een reguliere verbouwing vermeerderd met de kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen tot een maximum van 106% van de marktwaarde na verbouwing.
- Indien sprake is van kwaliteitsverbetering en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen aan de woning, dient de marktwaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing uit het gevalideerde Taxatierapport te blijken.
- De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen dienen te blijken uit het gevalideerde Taxatierapport. Bij een nieuwbouwwoning mag dit ook blijken uit de meerwerkspecificatie.
    - Wanneer er sprake is van nieuwbouw dan volstaat een koop-aanneemovereenkomst zoals benoemd in hoofdstuk **5.2 Nieuwbouw** als alternatief voor het gevalideerde Taxatierapport.

5.6.2. Duurzaamheidsbudget (EBB)

Een andere manier om energiebesparende maatregelen te treffen is via een duurzaamheidsbudget, door de NHG ook wel het Energiebespaarbudget (EBB) genoemd. Je geeft dan niet tijdens je hypotheekaanvraag aan welke specifieke energiebesparende maatregelen je gaat treffen, maar voor welk bedrag je dit gaat doen. Wanneer je na passeren de kosten gaat declareren uit je bouwdepot gaat dit op de gebruikelijke manier. Zie het hoofdstuk **5.5 Bouwdepot** voor meer informatie over het proces. Wanneer je gebruik wil maken van het duurzaamheidsbudget dan dien je in ieder geval rekening te houden met de volgende voorwaarden:

- We houden de marktwaarde voor verbouwing aan wanneer je naast het duurzaamheidsbudget geen aanvullende verbouwingen doet. Je kan dan maximaal 6% van deze marktwaarde in het budget plaatsen.
- We houden de marktwaarde na regulier verbouw aan wanneer je naast het duurzaamheidsbudget wel aanvullende verbouwingen doet. Je kan dan maximaal 6% van deze marktwaarde in het budget plaatsen.

5.7. Type onderpanden

5.7.1. Acceptabel

Wij accepteren de volgende onderpanden:

- Appartementen
- Eengezinswoningen
- Maisonnettes
- Twee-onder-een-kapwoningen
- Herenhuizen
- Vrijstaande woningen
- (Woon) boerderijen zonder agrarische bestemming
- Houtskeletbouw
- Massief houten woningen met een betonnen fundering vanaf bouwjaar 2013

De aard en de ligging van het onderpand maken onderdeel uit van de totale beoordeling van de aanvraag. Op basis van deze aard en ligging kunnen wij besluiten dat een acceptabel onderpand toch niet geaccepteerd wordt. Het onderpand dient voor permanente bewoning gebruikt te worden en mag niet verplaatsbaar zijn.

5.7.2. Niet-acceptabel

Wij accepteren de volgende onderpanden niet:

- Bedrijfspanden
- Woon-winkelpanden
- Woon-bedrijfspanden
- Vakantie- en recreatiewoningen (hieronder vallen ook onderpanden met een woonbestemming die gelegen zijn op een vakantie- en/of recreatieterrein)
- Woningen die (gedeeltelijk) geschikt zijn voor dubbele bewoning en/of verhuur zoals aanleun-, kangoeroe- en mantelzorgwoningen
- Stacaravans en woonwagens
- Vliegtuigen
- Landelijke eigendommen
- Massief houten woningen van voor het bouwjaar 2013 en vanaf het bouwjaar 2013 zonder betonnen fundering
- Onderpanden met agrarische bestemming
- Woning die valt onder de Wet op plattelandswoningen
- Verhuurd of te verhuren onroerend goed (inclusief Bed & Breakfast)
- Beleggingspanden
- Zakelijke objecten
- Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening)
- Coöperatieve flat exploitatieverenigingen
- Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein
- Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen
- Losse garageboxen
- Onderpanden die op de veiling zijn aangekocht
- Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning
- Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie

Onderpanden die niet specifiek benoemd worden moeten nader beoordeeld worden.

5.8. Type koopconstructies

5.8.1. Acceptabele koopconstructies

In beginsel accepteren wij bij hypotheekaanvragen met NHG alle door NHG geaccepteerde koopconstructies, door de NHG ook wel erfpachtconstructie of koperssteun genoemd. Als er sprake is een erfpachtconstructie of koperssteun, dan dient dit een door NHG goedgekeurde constructie te zijn. Deze vind je op de website van NHG. De door NHG goedgekeurde erfpachtconstructie en koperssteun zijn toegestaan en alleen in combinatie met NHG. Bij erfpachtconstructies of koperssteun waarbij er sprake is van een vermogensrisico, is een combinatie met een aflossingsvrij Leningdeel niet toegestaan. Daarnaast dient de waarde van het volle eigendom gehanteerd te worden. Daar wordt mee bedoeld, de waarde van de woning wanneer er geen sprake zou zijn van een erfpachtconstructie of koperssteun. Deze voorwaarden zijn niet van toepassing als het gaat om een traditionele erfpachtconstructie volgens de voorwaarden en normen van NHG.

Naast deze koopconstructies accepteren wij de Groninger Akte (hierbij passeert de koopakte voordat je de koopsom voldoet, je bent dus eerder eigenaar dan dat je hebt betaald).

5.8.2. ABC (ABBC)

Wanneer het onderpand in de 6 maanden voor de aanvraagdatum of de datum van ondertekening van het koopcontract al een keer is verkocht kan er sprake zijn van een ABC (ABBC) constructie. Deze constructies worden nader beoordeeld. Het kan zijn dat voor de beoordeling aanvullende documenten worden opgevraagd. Wij behouden ons het recht voor om de aanvraag af te wijzen.

5.8.3. Niet-acceptabele koopconstructies

Hierboven hebben we benoemd welke constructies wel acceptabel zijn. De onderstaande constructies zijn onacceptabel voor het verkrijgen van een bijBouwe hypotheek:

- ABA/ABBA, dit is een constructie waarbij het onderpand wordt verkocht en weer wordt teruggekocht van dezelfde partij.
- Wanneer je een Hypotheek wil vestigen op een onderpand waarvan je alleen het economisch eigendom verkrijgt.
- Wanneer je een Hypotheek wil vestigen op een onderpand waarvan je eerst het economisch eigendom verkrijgt en pas later het juridisch eigendom.
- Een onderpand waarop het recht van vruchtgebruik rust of waarop het recht van vruchtgebruik wordt geplaatst.
- Een onderpand waarop een zakelijk recht van gebruik en bewoning rust.
- Bloot eigendom.
- Onderpanden in coöperatief eigendom.
- Onderpanden in huurkoop.
- Koopconstructies bij aanvragen zonder NHG-garantie.

6. Huidige woning

6.1. Beoordelen huidige hypothecaire lening

Een aanvraag voor de financiering van een nieuwe woning is mogelijk wanneer er al een Hypotheek is. bijBouwe hanteert de volgende voorwaarden:

6.1.1. Huidige woning niet te koop aangeboden

Wanneer jij je huidige woning wilt behouden dan moeten de lasten van je huidige Hypotheek naast de lasten van je bijBouwe Hypotheek passen op je toetsinkomen. Om dit te kunnen bepalen hebben wij een schuldrestopgave nodig, niet ouder dan 3 maanden, van de Hypotheek waaruit je maandelijkse last blijkt.

6.1.2. Huidige woning nog niet te koop aangeboden

Als je de lasten van je huidige Hypotheek niet kan betalen naast die van je nieuwe bijBouwe Hypotheek dan moet je jouw huidige woning verkopen. Voor deze situatie stellen wij minimaal de volgende voorwaarden:

- Om de waarde en de verwachte verkooptermijn (courantheid) te bepalen hebben wij één van onderstaande documenten nodig
    - Een Gevalideerd Taxatierapport
    - Meest recente WOZ-waardebepaling in combinatie met een Calcasa consumentenrapport niet ouder dan 6 maanden (we maximeren de marktwaarde op de laagste waarde van de twee bronnen)

  Alle bovenstaande documenten, behalve de WOZ-waardebepaling, mogen niet ouder zijn dan 6 maanden.
- Koop je een nieuwbouwwoning? Dan moeten de dubbele lasten minimaal tot oplevering van de woning betaalbaar zijn.
- Koop je een bestaande woning? Dan moet je de dubbele lasten van je huidige Hypotheek en je bijBouwe Hypotheek minstens 6 maanden kunnen betalen. Als uit de documenten blijkt dat het langer dan 6 maanden gaat duren, dan houden we daar rekening mee.
- Als je inkomen niet voldoende is, moet je aantonen dat je de lasten van je huidige woning kunt betalen, naast die van je bijBouwe Hypotheek. Je moet dan een overzicht van je eigen middelen aanleveren in overeenstemming met hoofdstuk **7.2. Eigen middelen en herkomst**.

6.1.3. Huidige woning te koop aangeboden

Als je je huidige woning te koop hebt gezet, maar deze nog niet (definitief) is verkocht, gelden minimaal de volgende voorwaarden:

- Je huidige woning staat te koop of je hebt een ondertekend (voorlopig) koopcontract;
- Om de waarde en de verwachte verkooptermijn te bepalen hebben wij minstens één van de volgende documenten nodig:
    - verklaring van de verkopende makelaar met de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn (courantheid) en de vraagprijs
    - een voorlopig (door beiden partijen ondertekend) koopcontract
    - een gevalideerd Taxatierapport
- Je moet de lasten van je huidige Hypotheek en je bijBouwe Hypotheek minstens 6 maanden kunnen betalen. Als uit de documenten blijkt dat de verkoop langer dan 6 maanden gaat duren, houden we rekening met de langere termijn.
- Als uit de inkomenstoets blijkt dat je inkomen niet genoeg is, moet je bewijzen dat je de kosten van je huidige woning kunt betalen, naast de kosten van je bijBouwe Hypotheek. Je moet dan een overzicht van je eigen middelen aanleveren in overeenstemming met hoofdstuk **7.2. Eigen middelen en herkomst.**

*Let op! Voor het aantonen van de marktwaarde voor een overbruggingshypotheek gelden mogelijk andere voorwaarden. Zie **hoofdstuk 6.3. Overbruggingshypotheek** voor meer informatie.*

6.1.4. Huidige woning definitief verkocht

Als je huidige woning definitief verkocht is toon je dit aan door een koopcontract van de huidige woning zonder ontbindende voorwaarden (of waarvan de ontbindende voorwaarden zijn verlopen) aan te leveren. Wanneer blijkt dat de uiterste overdrachtsdatum van de huidige woning na de overdracht van de nieuwe woning bij de notaris plaatsvindt, moet er worden aangetoond dat de dubbele lasten betaald kunnen worden. Dit kan bijvoorbeeld door je inkomen mits uit de inkomenstoets blijkt dat er voldoende ruimte is of door middel van eigen middelen in lijn met hoofdstuk **7.2. Eigen middelen en herkomst.**

6.1.5. Restschuld

Als uit de (te verwachten) verkoopprijs en een recente schuldrestopgave van de huidige lening blijkt dat er een restschuld ontstaat of te verwachten is, moet er aangetoond worden dat de restschuld betaald kan worden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van eigen middelen in lijn met hoofdstuk **7.2. Eigen middelen en herkomst**.

6.1.6. Echtscheiding

Het kan zijn dat jij je huidige woning, die je met je ex-partner had, nog moet verdelen. In deze situatie kan (nog) niet worden gepasseerd. Voor de finale beoordeling moet eerst een verdeling van de huidige woning plaatsvinden. Dit moet gebeuren omdat je anders nog hoofdelijk aansprakelijk bent voor de Hypotheek op je huidige woning. Mocht je deze Hypotheek naast je nieuwe bijBouwe Hypotheek kunnen betalen dan hoeft dit geen belemmering te zijn voor de beoordeling van je bijBouwe hypotheek.

Wanneer je de huidige lening die je hebt met je ex-partner wilt aanpassen dan moet er een concept akte van verdeling worden aangeleverd waaruit blijkt hoe veel je aan je ex-partner moet betalen. Wij geven dit door aan de notaris zodat deze weet dat bij de passering van de nieuwe lening ook de akte van verdeling moet passeren.

6.2. Overbruggingshypotheek

bijBouwe biedt een overbruggingshypotheek aan wanneer je huidige woning wel of niet definitief verkocht is. Hieronder benoemen wij de voorwaarden waar je aan moet voldoen om hiervoor in aanmerking te komen. Ongeacht of je woning wel of niet definitief verkocht is moet de overbruggingshypotheek minimaal € 10.000 bedragen en is de Looptijd maximaal 24 maanden.

Let op!

- *In geval van een echtscheiding, beëindiging van geregistreerd partnerschap of samenwoning, dient eerst de verdeling vastgesteld te worden. Daarna kan de maximale overbrugging vastgesteld worden.*
- *Wij zullen een hypotheekrecht vestigen op het onderpand waar je een overbruggingshypotheek op wenst.*
- *Een overbrugging is niet mogelijk wanneer verkoop van de oude woning minder dan 7 dagen na passeren van je nieuwe woning plaatsvindt.*

6.2.1. Huidige woning is definitief verkocht

De maximale overbrugging van een definitief verkochte woning wordt als volgt berekend:

Verkoopsom van de te verkopen woning	€	
Kosten: 2% v/d verkoopsom		€ -
Schuldrest huidige hypotheek	€ -	
Maximale overbruggingshypotheek		€

Verkoopsom	€ 200.000
Kosten: 2% v/d verkoopsom	€ 4.000 -
Schuldrest	€ 150.000 -
Maximaal overbruggingshypotheek	€ 46.000

De woning moet definitief verkocht zijn op het moment van uitbrengen van het bindend kredietaanbod (offerte). Dit betekent dat de eventuele ontbindende voorwaarden moeten zijn verlopen. Je moet aantonen dat je de kosten van de lening op je oude woning en de overbruggingshypotheek kunt betalen voor de periode dat je oude woning nog niet overgedragen is, dat kan door middel van je inkomen mits uit de inkomenstoets blijkt dat er voldoende ruimte is of eigen middelen in lijn met hoofdstuk **7.2. Eigen middelen en herkomst.**

6.2.2. Huidige woning is niet (definitief) verkocht

Zijn de ontbindende voorwaarden niet verstreken of is de huidige woning nog niet (definitief) verkocht, dan wordt de maximale overbruggingshypotheek als volgt berekend:

90% van de marktwaarde	€	
Schuldrest huidige hypotheek	€ -	
Maximale overbruggingshypotheek		€

Marktwaarde	€ 200.000
90% van de marktwaarde	€ 180.000
Schuldrest	€ 150.000 -
Maximale overbruggingshypotheek	€ 30.000

Je moet in ieder geval de marktwaarde aantonen met een gevalideerd Taxatierapport (niet ouder dan 6 maanden). Als gebruik wordt gemaakt van een gevalideerd Taxatierapport, moet blijken dat de courantheid van het onderpand maximaal 12 maanden is. Je moet aantonen dat je de kosten van de lening op je oude woning en de overbruggingshypotheek voor minimaal 6 maanden kunt betalen. Als uit de documenten blijkt dat het langer dan 6 maanden gaat duren, houden we rekening met de langere termijn. Dit kan worden aangetoond door

middel van je inkomen mits uit de inkomenstoets blijkt dat er voldoende ruimte is of eigen middelen in lijn met hoofdstuk **7.2. Eigen middelen en herkomst.**

6.2.3. Rente

De rente op de overbruggingshypotheek is een rente die twee jaar vaststaat. Dit is gelijk aan de maximale Looptijd van de overbruggingshypotheek. Deze rente geldt alleen voor de overbruggingshypotheek en het is daarom niet mogelijk om deze rente te kiezen voor andere leningdelen.

6.2.4. Inkomenstoets

De kosten van de overbruggingshypotheek worden niet meegenomen in de berekening van de maximale hypotheek. Je moet kunnen laten zien dat je de kosten van de overbruggingshypotheek kunt betalen gedurende 6 maanden. Als uit de documenten blijkt dat het langer dan 6 maanden gaat duren, houden we rekening met de langere termijn. Dit kan bijvoorbeeld door je inkomen mits uit de inkomenstoets blijkt dat er voldoende ruimte is of eigen middelen in lijn met hoofdstuk **7.2. Eigen middelen en herkomst.**

7. Financiering

Je kan tot maximaal 100% van de marktwaarde van de woning financieren met een bijBouwe hypotheek. Verbeter jij je huis met energiebesparende voorzieningen, dan kan je tot 106% van de marktwaarde een Hypotheek aanvragen. Hoe dit werkt vind je in het hoofdstuk **5.6 Energiebesparende maatregelen.**

Er kan voor de berekening van de Financieringslast, in lijn met de Tijdelijke regeling hypothecair krediet, een bedrag buiten beschouwing gelaten worden bij het aangaan van een Hypotheek of het verhogen van een bestaande Hypotheek. Dit bedrag wordt gebaseerd op het huidige energielabel van de woning. Voor de hoogte van het bedrag wat (maximaal) buiten beschouwing gelaten mag worden, verwijzen we naar de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

Let op! Er dient sprake te zijn van een geldig energielabel. Als het gaat om een nieuwbouwwoning kan uitgegaan worden van het voorlopig energielabel.

7.1. Toetsing

De betaalbaarheid van de lening stellen wij in beginsel vast aan de hand van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Nibud-normen) en de NHG-Voorwaarden en Normen. Bij het vaststellen van de financieringslast hanteren wij de daadwerkelijke looptijd van de lening, ongeacht de aflosvorm (annuïtair, lineair of aflossingsvrij). Alleen wanneer de toetsing op de werkelijke looptijd niet passend is, kan er met een annuïtair aflosschema van 30 jaar worden getoetst. Dit wordt op voorlegbasis beoordeeld.

Ben je een alleenstaande aanvrager, heb je de AOW-leeftijd nog niet bereikt en is je Toetsinkomen hoger dan € 30.000 of ben je een alleenstaande aanvrager, heb je de AOW-leeftijd bereikt en is je Toetsinkomen hoger dan € 29.000? Dan mag je een bedrag tot € 17.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de Financieringslast.

Let op! In afwijking van NHG-norm 8 rekenen wij niet op de werkelijke last voor de doelgroep senioren. Wij toetsen ongeacht de leeftijd op dezelfde wijze.

7.1.1. Consumptieve toetsing (Box 3)

Wanneer je geen renteaftrek hebt over (een deel van) je lening dan houden wij hier rekening mee. Dit betekent dat wij hier een andere Financieringslasttabel voor aanhouden (Box 3). Aangezien je geen recht op hypotheekrenteaftrek hebt voor dat deel, is de toetslast hoger. Deze hogere last zorgt er in de meeste gevallen voor dat je maximale Hypotheek lager is.

7.1.2. Aflossingsstand

Wanneer er sprake is van een Aflossingsstand en je een langere Looptijd aanvraagt dan het aantal maanden dat je nog recht hebt op hypotheekrenteaftrek, dan toetsen wij de volledige Hypotheek met de zwaardere Financieringslasttabel (Box 3). Het is mogelijk om de Looptijd van je lening tijdens de aanvraag en acceptatie te verkorten aan de hand van de Aflossingsstand. Zo voorkom je dat je Hypotheek zwaarder getoetst wordt. Let op! Het is mogelijk dat we aanvullende documenten opvragen om de Aflossingsstand te kunnen vaststellen.

7.1.3. Hypotheekrenteaftrek

Wanneer de hypotheekrenteaftrek gedurende de aangevraagde looptijd van de Hypotheek komt te vervallen houden we hier rekening mee in de toetsing. Vanaf de datum dat de hypotheekrenteaftrek vervalt toetsen we of jouw Hypotheek zonder hypotheekrenteaftrek betaalbaar is (Box 3).

7.2. Eigen middelen en herkomst

Wanneer de hypotheekakte gaat passeren bij de notaris moet je de benodigde eigen middelen beschikbaar hebben. Wij houden het recht om bewijs van eigen middelen en de eventuele herkomst op te vragen tijdens het acceptatieproces.

Je bent verplicht om te melden dat je aanvullende lasten hebt die voortvloeien uit leningen die er nu zijn of gaan ontstaan vóór het passeren van de nieuwe woning. Voorbeelden hiervan zijn een DUO-lening, onderhandse lening bij ouders of een lening om de eigen middelen in te kunnen brengen bij de notaris. Wij zullen voor deze specifieke leningen een leningovereenkomst opvragen waar de hoofdsom en lasten uit blijken. Deze lasten nemen wij mee bij het bepalen van jouw maximale hypotheek. Deze leningen mogen niet worden ingeschreven in het Kadaster.

Wanneer je eigen middelen inbrengt moet je bewijzen dat je over deze eigen middelen beschikt. Wij vragen een bewijs van eigen middelen op in de volgende situaties:

- Hypotheekaanvraag met NHG-garantie
- Restschuld huidige woning
- Aflossing bestaand krediet
- Eigen middelen die worden gebruikt voor een verbouwing/nieuwbouw:
    - Wanneer meer dan € 10.000 eigen middelen ingebracht wordt.
- Dubbele lasten huidige woning
    - Dit betreft de periode van ingang nieuwe lening tot (verwachte) overdracht vorige woning
- Hypotheekaanvragen zonder NHG waarbij de inbreng van eigen middelen minimaal €25.000 is.

Wanneer je (ongeacht of er sprake is van een NHG-garantie) minimaal €25.000 aan eigen middelen moet inbrengen moet je ook de herkomst aantonen, dit doe je door middel van de verklaring herkomst eigen middelen. Deze verklaring kan je vinden op: bijbouwe.nl/belangrijke-documenten onder het kopje ‘Belangrijke documenten’ (halverwege de pagina). Naast de verklaring dien je ook onderstaande documenten aan te leveren ter ondersteuning.

Bron eigen middelen	Bewijs om eigen middelen en herkomst aan te tonen
Spaargelden	• Bankafschrift van je spaargelden niet ouder dan 3 maanden. • Laatste jaaropgave • Indien sprake is van een beleggingsrekening zullen wij deze nader beoordelen.
Lening	Onderhandse of notariële akte waar de hoofdsom en lasten uit blijken, deze lasten nemen wij mee bij het bepalen van jouw maximale hypotheek.
Schenking	Schenkingsovereenkomst
Eigen vermogen uit onroerend goed	Nota van afrekening (notaris)
Erfenis	• Testament • Verklaring van erfrecht
Vermogen uit onderneming	• Onttrekkingsverklaring rekenexpert • Inkomensverklaring rekenexpert waar dit specifiek in is opgenomen

Let op! Cryptocurrencies zijn uitgesloten

8. Verzekeringen

8.1. Opstalverzekeringen

Je bent verplicht om een opstalverzekering af te sluiten. De opstalverzekering moet voldoen aan de volgende eisen:

- Er is ten minste een dekking voor schade als gevolg van brand, bliksem, ontploffing, storm, water en neerslag aan de woning.
- De verzekering is gesloten bij een verzekeringsmaatschappij die is ingeschreven in het register in het kader van de Wet op het financieel toezicht (Wft).

8.2. Overlijdensrisicoverzekeringen (ORV)

Wanneer je aan onderstaande drie voorwaarden voldoet ben je verplicht een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten voor de periode dat de hoofdsom hoger is dan 80% van de marktwaarde van je (nieuwe) woning.

- Je bent 70 jaar of ouder
- Jouw inkomen is nodig voor de verkrijging van de lening
- Het is een aanvraag zonder NHG-garantie

Als een verzekering benodigd is dan dient deze aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- De verzekering moet verpand worden aan Dynamic Credit Hypotheken B.V.
- Er mag geen ‘derde’ persoon benoemd worden op de verzekering als ‘Verzekerde’ dan de personen die de lening sluiten.
- De Verzekeringsnemer moet hoofdelijke schuldenaar zijn of worden.
- In de situatie dat de te verpanden overlijdensrisicoverzekering nog verpand is aan een derde partij, is het toegestaan deze verzekering te gebruiken voor verpanding aan bijBouwe, als de verpanding van deze derde partij binnen 6 maanden na verstrekken van de bijBouwe Hypotheek komt te vervallen. Gedurende de periode tussen het verstrekken van de bijBouwe Hypotheek en het verpanden van de al bestaande overlijdensrisicoverzekering hoeft er geen tijdelijke overlijdensrisicoverzekering verpand te worden aan de bijBouwe hypotheek.

Let op! Dit betekent dat wanneer de overlijdensrisicoverzekering is verpand aan een nog niet definitief verkochte woning je deze overlijdensrisicoverzekering niet kan gebruiken voor je bijBouwe hypotheek.

Je overlijdensrisicoverzekering mag annuïtair of lineair dalend zijn, zolang er ondanks de daling voldoende dekking is.

Voorbeeld		
Gewenste lening	€ 180.000	
De marktwaarde van de woning is	€ 190.000	
80% van de marktwaarde	€ 152.000	[190.000 * 80%]
Minimale dekking verzekering	€ 28.000	[180.000 - 152.000]

8.3. Kapitaalverzekeringen

Het is niet mogelijk om je kapitaalverzekering of ander Vermogensopbouwproduct te verpanden aan bijBouwe.

9. Beheersituaties

9.1. Verhogingen

Als je een bijBouwe Hypotheek hebt is het mogelijk om een aanvullende Hypotheek aan te vragen, wij noemen dit een verhoging. Heb je een NHG Hypotheek en wil je gaan verhogen boven de NHG-grens? Dan moet je huidige bijBouwe Hypotheek ten minste 3 maanden geleden verstrekt zijn. Dit doen wij om Oneigenlijk gebruik uit te sluiten. In de basis hanteert bijBouwe bij verhogen de doelen die NHG hiervoor stelt. Dit betekent dat het verhogen van een Hypotheek alleen mogelijk is in combinatie met:

- Kwaliteitsverbetering
- Uitkoop ex-partner (relatiebeëindiging)
- Uitkoop erfgenaam
- Afkoop erfpacht
- Verkrijgen volle eigendom grond
- Aflossen van een bestaande box 1 lening, mits de notaris hier op toeziet:
  Bijvoorbeeld de starterslening van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn)

Let op! Als je een box 1 lening (niet zijnde een starterslening van SVn) over wilt sluiten via een verhoging, kan dit niet in combinatie met NHG-garantie.

De verhoging mag maximaal het totale bedrag zijn van:

- De kosten voor één van de bovenstaande doelen
- De kosten voor het Taxatierapport
- De kosten van de financiering

Naast de NHG-voorwaarden hanteert bijBouwe minimaal de volgende aanvullende voorwaarden:

- De reguliere acceptatiecriteria van bijBouwe gelden ook in het geval van een verhoging. Deze criteria staan in de eerdere hoofdstukken beschreven.
- De verhoging bedraagt minimaal € 5.000 en maximaal € 175.000.
- De schuld-marktwaardeverhouding (de verhouding tussen de hoofdsom van de Hypotheek en de marktwaarde van de woning) mag in de nieuwe situatie wel gelijk of lager maar niet hoger zijn dan de bovengrens van de risicoklasse van de Hypotheek op het moment van verstrekken van de originele lening.
    - Voor NHG-hypotheken betekent dit dat het mogelijk is om tot 100% (of 106% in het geval van energiebesparende voorzieningen) van de marktwaarde van de woning te lenen.
    - Voor niet NHG-hypotheken betekent dit dat je in dezelfde schuld-marktwaardeverhouding moet blijven. De verhoudingen zijn 0 t/m 60%, 60-75%, 75-85%, 85-90%, 90-95%, 95-100%, 100-106%.
- Voor een niet-NHG-Hypotheek geldt dat een verhoging met NHG-garantie niet mogelijk is.
- De Looptijd van de verhoging is maximaal 30 jaar.
- Er hebben zich in de afgelopen 6 maanden geen betalingsachterstanden voorgedaan:
    - van een betalingsachterstand is sprake bij ≥ 30 dagen te laat betalen (zie volgende pagina)
    - Betalingen < 30 dagen te laat gelden niet direct als achterstand, maar enkel indien dit 3 keer heeft plaatsgevonden in de afgelopen 6 maanden..

Voorbeeld
Je hebt in 2016 een Hypotheek afgesloten en wilt nu verhogen met € 15.000 voor een verbouwing (kwaliteitsverbetering).

Hypotheek bij aanvraag

Marktwaarde	€ 200.000	LTV	89%
Hoofdsom	€ 178.000	Risicoklasse	85%-90%

Huidige situatie
Hoofdsom € 172.350
Marktwaarde na verbouwing (taxatie) € 210.000
Gewenste lening 172.350 + 15.000 = € 187.350

Maximale nieuwe lening= € 210.000*90%=€ 189.000 {huidige marktwaarde * maximale percentage van de risicoklasse}

De verhogingsaanvraag is op basis van de LTV aan te vragen.

Let op!

- *Je kan maximaal € 175.000 verhogen op je resterende uitstaande bijBouwe hypotheek. Dit geldt ook voor het deel dat je extra wil verkrijgen bij het meenemen van je originele bijBouwe hypotheek.*

Wanneer je een Hypotheek afsluit kies je ook de inschrijving die je doet in de hypotheekakte. Dit noemen wij de Hypothecaire inschrijving. Hiermee bedoelen wij het bedrag waarvoor het recht van Hypotheek wordt verleend. Heb je nog ruimte binnen je bestaande inschrijving, dan kan je deze gebruiken voor je verhoging en noemen wij dit een onderhandse verhoging. Dit betekent dat je niet opnieuw naar de notaris hoeft. Het gedeelte dat je sinds het afsluiten van je originele bijBouwe Hypotheek hebt afgelost kan je ook gebruiken voor een onderhandse verhoging. Dit noemen wij een heropname. Mocht je geen ruimte op je huidige inschrijving en/of ruimte voor een heropname hebben dan kun je alsnog een verhoging aanvragen. Je zult dan wel opnieuw naar de notaris moeten. Wij noemen de verhoging dan een tweede hypotheek.

Let op!

- *bijBouwe hanteert standaard een inschrijving van 150% van je hoofdsom in de hypotheekakte; deze kun je **niet** gebruiken voor de verhoging. Het bedrag waarmee je jouw inschrijving wil verhogen zal je los moeten aangeven. Als adviseur kun je dit doen via de hypotheekaanvraag. Als consument kun je ons een e-mail sturen. Zie het hoofdstuk* **1.3. Contact** *voor onze contactgegevens.*
- *Als je huidige bouwdepot nog niet volledig is gebruikt kun je geen onderhandse verhoging aanvragen.*
- *Het verhogen van de Hypotheek voor een consumptieve besteding is niet toegestaan, ook niet in combinatie met de door NHG gefaciliteerde woningbehoudtools.*

9.2. Omzetting

9.2.1. Tussentijdse renteafkoop

Staat je rente vast en wil je toch een andere Looptijd van de rente en/of gebruik maken van de actuele rente, dan is dit mogelijk. Aan het afkopen van de rente kunnen kosten verbonden zitten. Je kan een verzoek indienen om je rente af te kopen. Geef daarbij aan welke nieuwe rentevastperiode je wilt. Je krijgt dan van ons een aanbod met daarin je nieuwe rente, de periode waarvoor deze vast staat en de eventuele vergoeding die je moet betalen. De vergoeding voor het afkopen van je rente wordt berekend met de netto contante waarde berekening, volgens de AFM Leidraad – vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek.

9.2.2. Wijzigen aflosvorm

Als bestaande klant van bijBouwe is het mogelijk om de aflosvorm te wijzigen. De aflosvormen die bijBouwe hiervoor aanbiedt zijn: annuïtair en lineair. Afhankelijk van het wijzigingsverzoek kan het zijn dat wij documenten voor de beoordeling hiervan opvragen zoals een salarisstrook en een werkgeversverklaring. Aan de hand van de documenten beoordelen wij of de omzetting aan ons acceptatiebeleid voldoet.

Let op! Het is niet mogelijk om je bestaande annuïtaire of lineaire Hypotheek naar aflossingsvrij om te zetten. Dit geldt ook in het geval van een verhuizing.

9.2.3. Wijzigen risicoklasse

Het is mogelijk dat de schuld-marktwaardeverhouding (de verhouding tussen de hoofdsom van de Hypotheek en de marktwaarde van de woning) wijzigt gedurende de Looptijd van de hypotheek. Bijvoorbeeld doordat er (extra) is afgelost of de marktwaarde is gewijzigd. Hierdoor kan het zijn dat de Hypotheek in een andere risicoklasse valt. Dit is alleen mogelijk bij hypotheken zonder NHG.

Wanneer je denkt dat de marktwaarde van de woning is gestegen, kan je een verzoek indienen om de bij bijBouwe geregistreerde marktwaarde aan te passen. Dit verzoek kan alleen ingediend worden samen met één van de volgende documenten:

- een gevalideerd Taxatierapport

Voor bovenstaande documenten geldt dat deze niet ouder dan 6 maanden mogen zijn. Op basis van dit document bepalen wij de nieuwe marktwaarde van je woning. Als je bijBouwe hypotheek door een hogere marktwaarde in een andere risicoklasse valt, en er een lagere rente mogelijk is, wordt dit aangepast.

9.3. Meeneemregeling

bijBouwe biedt je de mogelijkheid om je oude rentecondities mee te nemen naar je nieuwe woning. Dit wordt ook wel verhuisregeling genoemd. Je kan maximaal de uitstaande hoofdsom direct voorafgaand aan het moment van volledige aflossing meenemen naar je nieuwe woning. Je rentecondities bestaan uit de volgende componenten:

- De Renteherzieningsdatum, dit is de datum waarop het nieuwe rentepercentage voor een nieuwe rentevastperiode in zou gaan. Dit kan verschillen per leningdeel.
- Het laatst overeengekomen renteblad, het kan dus betekenen dat de nieuwe schuld-marktwaardeverhouding (de verhouding tussen de hoofdsom van de Hypotheek en de marktwaarde van de woning) ervoor zorgt dat jouw huidige rente wijzigt.
- De einddatum van je hypotheek.
- De aflossingsvorm.

Als de huidige lening uit meerdere Leningdelen bestaat, dan ben je niet verplicht om voor alle Leningdelen gebruik te maken van de meeneemregeling. Je kan per Leningdeel kiezen of je gebruik wilt maken van de meeneemregeling. Ook is het niet verplicht om voor het gehele openstaande bedrag van dat Leningdeel gebruik te maken van de meeneemregeling. Per Leningdeel kan je voor een deel van het openstaande bedrag gebruik maken van de meeneemregeling. De uitstaande hoofdsom van je huidige lening kun je splitsen in meerdere Leningdelen wanneer je gebruik maakt van de meeneemregeling.

Het bedrag dat je meer leent dan wat je meeneemt via de meeneemregeling krijgt de rente die op moment van de aanvraag geldt.

Let op!

- *Je kan maximaal € 175.000 verhogen op je resterende uitstaande bijBouwe hypotheek. Dit geldt ook voor het deel dat je extra wil verkrijgen bij het meenemen van je originele bijBouwe hypotheek.*
- *De hypotheeksom bedraagt maximaal € 1.000.000, dit is de optelsom van:*
    - *De huidige Hypotheek (op de huidige woning indien deze nog niet is verkocht voordat de nieuwe meeneemhypotheek passeert bij de notaris)*
    - *De meeneemhypotheek (op de nieuwe woning)*
    - *De eventuele verhoging, én*
    - *De overbruggingshypotheek*

9.3.1. Maximaal bedrag nieuwe lening

De schuld-marktwaardeverhouding (de verhouding tussen de hoofdsom van de Hypotheek en de marktwaarde van de woning) mag in de nieuwe situatie wel gelijk of lager maar niet hoger zijn dan de bovengrens van de risicoklasse van de Hypotheek op het moment van verstrekken van de originele hypotheek.

- Voor NHG betekent dit dat de nieuwe hoofdsom tot 100% van de marktwaarde van de woning kan stijgen. Maak je gebruik van energiebesparende voorzieningen dan mag je tot 106% lenen.
- Voor niet-NHG betekent dit dat je maximaal in dezelfde schuld-marktwaardeverhouding moet blijven. De verhoudingen zijn 0 - t/m 60%, 60-75%, 75-85%, 85-90%, 90-95%, 95-100% en 100-106%.

Voorbeeld
Bij het aangaan van je niet-NHG-Hypotheek hebben wij 76% van jouw woning gefinancierd. Dan verstrekken wij tot maximaal 85% van de marktwaarde van je nieuwe woning.

Let op!

- *Wanneer de hoofdsom van de Hypotheek die je meeneemt naar je nieuwe woning niet hoger is geworden (met andere woorden, je neemt geen verhoging op je bijBouwe hypotheek), dan geldt de schuld-marktwaardeverhoudingsgrens niet.*
- *Het is niet mogelijk om een uitstaand bouwdepot mee te verhuizen.*

9.3.2. NHG

Het is mogelijk om van je huidige NHG-Hypotheek te verhuizen naar een niet-NHG Hypotheek en andersom. Zolang je aan de voorwaarden voldoet die benoemd worden in het hoofdstuk **9.3 Meeneemregeling**.

9.3.3. Passeren

Is de huidige woning verkocht én wordt de huidige lening eerder afgelost dan het passeren van de nieuwe hypotheekakte? Dan moet de nieuwe hypotheekakte binnen 6 maanden na het aflossen van de huidige lening passeren, en moet je minimaal 30 dagen voor aflossing van de huidige lening aangeven aan bijBouwe dat je gebruik wil maken van de meeneemregeling. Dit kan schriftelijk of per e-mail. Zie het hoofdstuk **1.3. Contact** voor onze contactgegevens.

Als de nieuwe woning wordt overgedragen voordat de huidige woning wordt overgedragen kan ook gebruik gemaakt worden van de meeneemregeling. De renteafspraak van de oude lening wordt op de passeerdatum van de nieuwe hypotheekakte meegenomen. De rente op de oude lening wordt op de passeerdatum omgezet in een rentepercentage behorend bij een rentevastperiode van 1 jaar. Nadat de rente is omgezet blijft de maandelijkse aflosverplichting bestaan. De oude lening dient binnen 24 maanden na het passeren van de nieuwe hypotheekakte te worden ingelost.

De nieuwe lening kan verstrekt worden als de huidige woning nog niet (definitief) verkocht is. Dit is alleen mogelijk wanneer ten minste voldaan is aan de volgende vereisten:

- Courantheid is maximaal 6 maanden op basis van een gevalideerd Taxatierapport.
- Je moet de dubbele lasten kunnen dragen afhankelijk van het type woning:
    - bij nieuwbouw minimaal tot oplevering van de woning
    - bij bestaande bouw minimaal 6 maanden, of langer als uit de stukken blijkt dat de verkoop van de huidige woning meer tijd vraagt
- De schuld-marktwaardeverhouding van je huidige woning is maximaal 90%

9.3.4. Echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap of einde samenleving

Het is slechts voor één partner mogelijk om gebruik te maken van de meeneemregeling. De andere partner moet schriftelijk afstand doen van deze meeneemregeling. De afstandsverklaring is te vinden op bijbouwe.nl/belangrijke-documenten. De afstandsverklaring dient te zijn ontvangen voordat een bindend kredietaanbod wordt uitgebracht door bijBouwe.

9.3.5. Rente nieuwe lening

Het is mogelijk dat de schuld-marktwaardeverhouding (de verhouding tussen de hoofdsom van de Hypotheek en de marktwaarde van de woning) wijzigt na het gebruik maken van de meeneemregeling. Hierdoor kan het zijn dat de Hypotheek in een andere risicoklasse valt. Op basis van de marktwaarde van je nieuwe woning en het aangevraagde hypotheekbedrag bepalen wij in welke risicoklasse je valt. Daarna beoordelen wij conform het Renteblad dat bij de Hypotheek hoort wat de rente voor de door jou aangevraagde Hypotheek is.

Voorbeeld
Je koopt een nieuwe woning. De wens is om gebruik te maken van de meeneemregeling.

Huidige Hypotheek op het moment van verstrekken destijds
Lening: € 180.000
Marktwaarde: € 200.000
Rente: 1,99% (10 jaar vast)
LTV: 90% (Zonder NHG)

Gedurende de looptijd
- Er is € 25.000 extra afgelost.
- Er is gevraagd om een nieuwe rente i.v.m. de aflossing. De nieuwe marktwaarde is € 205.000.
  - De LTV wijzigt als volgt: (180.000 – 25.000) / 205.000 * 100% = 75,60%.
  - De rente daalt dan met de risicoklasse mee van 1,99% naar bijvoorbeeld 1,88%.

Nieuwe woning
Marktwaarde: € 300.000

Wens meeneemregeling
Huidige stand hypotheek
Schuldrest: € 145.000 (door annuïtaire/lineaire aflossingen en extra aflossing)

Maximale lening onder de meeneemregeling
€ 300.000 * 90% = € 270.000
€ 145.000 met het rentepercentage conform het Renteblad van de huidige hypotheek
€ 125.000 nieuw Leningdeel met de actuele rente (verhoging)

Je wilt een totale Hypotheek van € 270.000 afsluiten.

Opzet nieuwe lening
Leningdeel 1
€ 145.000 Rente 1,99%
De rente stijgt weer van 1,88% naar 1,99% in verband met de wijzigende LTV. Hetzelfde Renteblad als op het moment van afsluiten geldt. Wanneer sprake is geweest van renteherziening wordt dat aanhouden, niet het huidige renteblad.

Leningdeel 2
€ 125.000 tegen de actuele rente behorende bij de risicoklasse tot en met 90%

9.3.6. Wijzigen aflossingsvorm

De meegenomen aflossingsvorm mag worden gewijzigd, maar het is niet toegestaan om de aflossingsvorm te wijzigen naar aflossingsvrij.

9.3.7. Looptijd verlengen

Het is niet toegestaan de Looptijd van de meegenomen lening te verlengen.

9.3.8. Verhoging

Het is mogelijk dat je meer wil lenen dan de schuldrest van de meegenomen hypotheek. Het hogere bedrag wordt in een apart Leningdeel afgesloten. Voor dit verhoogde Leningdeel ontvang je de actuele rente die wordt

vastgesteld bij de aanvraag. De Looptijd van dit Leningdeel mag niet langer zijn dan 30 jaar. De voorwaarden voor een verhoging (en de Algemene Voorwaarden) zijn hiervoor van toepassing.

Let op! Bij een verhoging op een bestaande Hypotheek kan gekozen worden voor een afwijkende rentevastperiode. De rentevastperiode mag niet langer zijn dan de Looptijd van de verhoging.
Let op!

- *Je kan maximaal € 175.000 verhogen op je resterende uitstaande bijBouwe hypotheek. Dit geldt ook voor het deel dat je extra wil verkrijgen bij het meenemen van je originele bijBouwe hypotheek.*
- *De hypotheeksom bedraagt maximaal € 1.000.000, dit de optelsom van:*
    - *De huidige Hypotheek (op de huidige woning indien deze nog niet is verkocht voordat de nieuwe meeneemhypotheek passeert bij de notaris)*
    - *De meeneemhypotheek (op de nieuwe woning)*
    - *De eventuele verhoging, én*
    - *De overbruggingshypotheek*

9.3.9. Annuleringskosten

Er worden voor annulering geen kosten in rekening gebracht tenzij de Geldigheidstermijn van de verlenging is ingegaan. Er worden dan annuleringskosten ter hoogte van 1% van de hoofdsom van de totale verhoging in rekening gebracht bij de klant. Als wij op basis van ons acceptatiebeleid tijdens de verlenging de hypotheekaanvraag afwijzen, dan brengen wij geen annuleringskosten in rekening.

9.4. Toetsing

De aanvraag wordt behandeld als een nieuwe acceptatiebeoordeling. Wij toetsen op het moment van beoordelen van de meeneemregeling aan de hand van het dan geldende acceptatiekader met de daarbij behorende toetsregels. Dit staat uitgebreider beschreven in het hoofdstuk **7.1. Toetsing**.

9.5. Hoofdelijke aansprakelijkheid

9.5.1. Toevoegen schuldenaar

Ga je samenwonen of woon je inmiddels al samen in de woning waar de bijBouwe Hypotheek op is gevestigd? Dan is het mogelijk om een nieuwe schuldenaar toe te voegen. Wij vragen jou in dit geval om een verzoek bij ons in te dienen. Aan de hand van je verzoek geven we aan welke documenten wij nodig hebben en aan welke voorwaarden je moet voldoen. Dit verzoek kan per e-mail. Zie het hoofdstuk **1.3. Contact** voor onze e-mailadressen.

Indien je partner als nieuwe schuldenaar op de Hypotheek wil komen, dan moet je partner eigenaar van de woning zijn of worden. Indien jouw partner geen eigenaar wordt dan kan deze niet als schuldenaar aan de Hypotheek worden toegevoegd. In dit geval vragen wij jouw partner een ontruimingsverklaring te tekenen. De ontruimingsverklaring is te vinden op bijbouwe.nl/belangrijke-documenten. Wanneer je verzoek samengaat met een ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid verwijzen wij je naar de voorwaarden onder het hoofdstuk **9.5.2. Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid (OHA).**

9.5.2. Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid (OHA)

Ga je scheiden of beëindig jij je relatie dan moet er een verzoek tot ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid worden ingediend. Dit verzoek moet altijd door een adviseur ingediend worden. Na ontvangst van het verzoek toetsen wij of het mogelijk is dat jij of je ex-partner ontslagen wordt uit hoofdelijke aansprakelijkheid. Wij toetsen dan of het mogelijk is dat de Hypotheek op één naam en inkomen kan worden voortgezet.

Het is belangrijk om rekening te houden met de volgende aspecten:

- De Looptijd van het te verkrijgen deel (maximaal de helft) van de resterende Hypotheek kan worden verlengd naar opnieuw 30 jaar vanaf het moment van ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid.
- Een eventuele verhoging in verband met het uitkopen van de vertrekkende partij wordt beoordeeld in overeenstemming met de reguliere regels voor een verhoging (zie hoofdstuk **9.1**

- Verhogingen).
- Betreft het verzoek alleen het ontslag of een ontslag met wijzigingen in de hypotheek zonder verhoging? Dan ontvang jij eerst een indicatief aanbod met een documentenlijst, na positieve beoordeling van deze documenten volgt een bindend kredietaanbod. Zodra dit bindend kredietaanbod is ondertekend en retour ontvangen, sturen wij het akkoord naar de notaris. Daarna kunnen jij en je ex-partner het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid bij de notaris ondertekenen.
- Betreft het een verzoek inclusief een omzetting en verhoging om de vertrekkende partij uit te kopen dan zal eerst de omzetting plaats vinden en vervolgens het hoofdelijke ontslag inclusief verhoging. Bij het verwerken van het verzoek toetst bijBouwe al wel of hoofdelijk ontslag inclusief verhoging mogelijk is. Als blijkt dat hoofdelijk ontslag inclusief verhoging mogelijk is zonder om te zetten dan zal eerst het hoofdelijk ontslag inclusief verhoging plaatsvinden en vervolgens de omzetting.
- Ten aanzien van de vertrekkende partij geldt dat deze na het ontslag geen eigenaar meer van de woning mag zijn. Daarnaast moet de vertrekker of de woning duurzaam hebben verlaten, dit dient te blijken uit de (concept) akte van verdeling of er dient een getekende ontruimingsverklaring aangeleverd te worden. Deze vind je op bijbouwe.nl/belangrijke-documenten.

9.5.2.1. Ontslag zonder beëindiging samenlevingsverband

Het is mogelijk om één van de schuldenaren uit de aansprakelijkheid van de lening te ontslaan zonder dat er sprake is van een scheiding of het beëindigen van de relatie. Dit is alleen toegestaan in de volgende situatie:

- De ontslagen schuldenaar is ondernemer, en
- Het ontslag vindt plaats in verband met het ondernemerschap van de ontslagen schuldenaar, en
- De ontslagen schuldenaar geen eigenaar meer is van de woning, en
- Het een NHG-Hypotheek betreft, en
- Er geen betalingsachterstanden zijn geweest in de afgelopen 6 maanden.
    - van een betalingsachterstand is sprake bij ≥ 30 dagen te laat betalen.
    - betalingen < 30 dagen te laat gelden niet direct als achterstand, maar enkel indien dit 3 keer heeft plaatsgevonden in de afgelopen 6 maanden, en
- Het ontslag past op basis van onze reguliere acceptatiecriteria.

Daarnaast dient de geldverstrekker te waarborgen dat de ontslagen eigenaar geen gebruik kan maken van huurbescherming (of daarmee vergelijkbare bescherming) bij een eventuele verkoop van de woning. Dit kan je aantonen door het aanleveren van een ontruimingsverklaring. Deze vind je op bijbouwe.nl/belangrijke-documenten.