bijBouwe

Acceptatiehandleiding
bijBouwe Vooruit Hypotheek

Oktober 2026

Inhoudsopgave

Begrippenlijst 4

1. Algemeen 7

1.1. Dynamic Credit Hypotheken B.V. 7

1.2. Quion 7

1.3. Contact 8

2. De bijBouwe Vooruit Hypotheek 8

2.1. Proces 8

2.1.1. Hypotheekaanvraag 8

2.2. Doeleinden 9

2.3. Rente 9

2.4. Aflosvormen 9

2.5. Offertes 10

2.5.1. Indicatieve offerte (incl. garantieverklaring) 10
2.5.2. Bindend kredietaanbod (definitieve offerte) 10
2.5.3. Verlenging 11
2.5.4. Annulering 11
2.5.5. Rentewijzigingen 11

3. Aanvrager(s) 11

3.1. Vereisten aanvrager 11

3.2. Identificatie 12

3.2.1. Nederlandse nationaliteit 12
3.2.2. Niet-Nederlandse nationaliteit 12

3.3. Toetsing kredieten 12

3.3.1. Bureau Krediet Registratie (BKR) 13
3.3.2. Studielening (DUO) 13
3.3.3. Onderhandse leningen 14

4. Inkomen 14

4.1. Dienstverband 14

4.1.1. Beoordeling van het inkomen 14
4.1.2. Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring 16
4.1.3. Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring/flexibele arbeidsrelatie 17
4.1.4 Toekomstig inkomen 17

4.2. Pensioen 18

4.2.1. Toekomstig pensioen 18
4.2.2. Huidig pensioen 18

4.3. Zelfstandig inkomen 18

4.3.1. Voorwaarden zakelijk inkomen 19

4.4. Inkomen uit vermogen 19

4.5. Huurinkomsten 20

4.6. Sociale uitkeringen 20

4.7. Alimentatie 21

4.8. Overige inkomsten 21

5. Onderpand 21

5.1. Waardebepaling 21
5.2. Bouwkundig rapport 23
5.3. Nieuwbouw 23
5.3.1. Zelfbouw 23
5.3.2. Bouw in eigen beheer 23
5.3.3. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) 24
5.3.4. Projectbouw 24
5.4. Vereniging van eigenaren (VvE) 24
5.4.1. Uitzonderingen Vereniging van Eigenaren 24
5.5. Erfpacht 25
5.5.1. Erfpachtopinie 25
5.5.2. Erfpachtcanon 25
5.6. Bouwdepot 26
5.6.1. Rubriekswijziging 26
5.7. Energiebesparende maatregelen 26
5.7.1. Energiebesparende voorzieningen (EBV) 26
5.7.2. Duurzaamheidsbudget (EBB) 27
5.7.3. Groen leningdeel 27
5.8. Type onderpanden 27
5.8.1. Toegestaan 27
5.8.2. Niet toegestaan 28
5.9. Type koopconstructies 28
6. Huidige woning 29
6.1. Oversluiten 29
6.2. Beoordelen huidige hypothecaire lening 29
6.2.1. Huidige woning niet te koop aangeboden 30
6.2.2. Huidige woning nog niet te koop aangeboden 30
6.2.3. Huidige woning te koop aangeboden 30
6.2.4. Huidige woning definitief verkocht 31
6.2.5. Restschuld 31
6.2.6. Echtscheiding 31
6.3. Overbruggingshypotheek 31
6.3.1. Huidige woning is definitief verkocht 31
6.3.2. Huidige woning is niet (definitief) verkocht 32
6.3.3. Rente 32
6.3.4. Inkomenstoets 32
7. Financiering 32
7.1. Toetsing 32
7.1.1. Consumptieve toetsing (Box 3) 33
7.1.2. Aflossingsstand 33
7.1.3. Hypotheekrenteaftrek 33
7.1.4. Tijdelijk AOW-gat 33
7.1.5. Seniorenverhuisregeling 33
7.2. Eigen middelen en herkomst 33
8. Verzekeringen 34
8.1. Opstalverzekeringen 34
8.2. Overlijdensrisicoverzekering 34

8.3. Kapitaalverzekeringen 35
9. Beheersituaties 35
9.1. Verhogingen 35
9.2. Wijzigen risicoklasse 36
9.3. Meeneemregeling 36
9.3.1. NHG 37
9.3.2. Passeren 37
9.3.3. Echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap of einde samenleving 37
9.3.4. Rente nieuwe lening 37
9.3.5. Wijzigen aflossingsvorm 37
9.3.6. Looptijd verlengen 38
9.3.7. Verhoging 38
9.3.8. Annuleringskosten 38
9.3.9. Toetsing 38
9.4. Hoofdelijke aansprakelijkheid 38
9.4.1. Toevoegen schuldenaar 38
9.4.2. Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid (OHA) 38

Begrippenlijst

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

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 over de aflossingsstand.
Algemene Voorwaarden	De Algemene Voorwaarden van de bijBouwe Vooruit Hypotheek, 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 Vooruit 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 is 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.
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 je de 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! Welke financieringslasttabel van toepassing is, is 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 (gewogen) 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 zien we je dienstverband 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) • Combineren van verschillende rentevaste periodes
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 op de dag van de aanvraag geldende Renteblad.
Renteherzieningsdatum	De datum wanneer jouw rentevastperiode afloopt.
Schuld-marktwaardeverhouding	De verhouding tussen de schuld (hypotheeklening) en de marktwaarde van de woning, ook wel bekend als loan-to-value (LTV). Als de marktwaarde van je woning bijvoorbeeld € 300.000 is en je een lening hebt van € 240.000, dan heb je een schuld-marktwaardeverhouding van 80% (240.000/300.000 x 100).
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 Vooruit 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 of collectief particulier opdrachtgeverschap.
Vermogensopbouwproduct	Een product dat gekoppeld is aan een hypotheek. Kenmerkend hiervoor is een eenmalige of periodieke geldstorting, met als doel om vermogen op te bouwen waarmee de lening aan het einde van de looptijd wordt 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. Vernieuwbouw staan we alleen toe in combinatie met projectbouw of collectief particulier opdrachtgeverschap.
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 bedoeld om jou en je adviseur inzicht te geven in de eisen die wij (bijBouwe) stellen aan een hypotheekaanvraag voor een bijBouwe Vooruit Hypotheek. Wanneer jij een adviseur in de hand hebt genomen zullen wij tijdens de aanvraag in principe met je adviseur communiceren.

Deze acceptatiehandleiding is een leidraad voor het acceptatiebeleid van de bijBouwe Vooruit Hypotheek. Acceptatiecriteria zijn niet beperkt tot wat er in deze acceptatiehandleiding staat. Wij kunnen aanvullende informatie of documenten opvragen en aanvullende nadere voorwaarden stellen. Alle documenten moeten digitaal worden aangeleverd (via HDN), maar bij twijfel kunnen we ook een origineel document opvragen. 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.

Met digitaal aanleveren of het gebruiken 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.

We verwerken jouw persoonsgegevens zorgvuldig en veilig. Lees hierover meer in onze privacyverklaring op bijbouwe.nl/privacyverklaring.

De acceptatiecriteria gelden voor zowel hypotheekaanvragen met als zonder NHG. Als wij afwijken van de NHG-voorwaarden zullen wij dit duidelijk vermelden. Als deze acceptatiehandleiding geen antwoord biedt, 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 informatie in deze acceptatiehandleiding kan wijzigen. 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.

Wij hebben ook andere documenten opgemaakt die jou of je adviseur kunnen helpen bij de aanvraag. Jij als klant vindt deze documenten op bijbouwe.nl/online-hypotheek. 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 Vooruit Hypotheek wordt aangeboden door Dynamic Credit Hypotheken B.V. (die bijBouwe als handelsnaam gebruikt). Al het contact verloopt via bijBouwe maar op verschillende documenten, zoals 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 Vooruit Hypotheek hebt dan verwerkt Quion bijvoorbeeld je maandelijkse

betaling. Daarnaast verwerken zij jouw extra aflossingen 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 nieuwe aanvragen, 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 Vooruit Hypotheek

In dit hoofdstuk leggen we uit welke eigenschappen de bijBouwe Vooruit Hypotheek heeft en welke voorwaarden gelden voor onze offertes. De bijBouwe Vooruit Hypotheek moet minimaal voldoen aan deze voorwaarden:

- De hypotheeksom bedraagt minimaal € 37.500 bij nieuwe verstrekkingen;
- De hypotheeksom bedraagt minimaal € 5.000 bij het verhogen van je bestaande bijBouwe Vooruit Hypotheek, ook wanneer je verhoogt tijdens het meenemen;
- De hypotheeksom van een individuele Hypotheek bedraagt maximaal € 1.200.000 (exclusief overbrugging);
- De Hypotheek heeft maximaal een Looptijd van 30 jaar.

Let op! Als de huidige Hypotheek een bijBouwe Vooruit Hypotheek is en je wil een vervolghypotheek bij een andere geldverstrekker financieren, dan is dit onder voorwaarden toegestaan.

2.1. Proces

2.1.1. Hypotheekaanvraag

Een adviseur kan een bijBouwe Vooruit Hypotheek aanvragen via adviessoftware en consumenten via de bijBouwe website.

Als adviseur werkt het als volgt. Via je adviessoftware kun je de aanvraag bij ons indienen. Het HDN-nummer dat je dan moet 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 kun je meerdere Leningdelen aanvragen. Als de aanvraag volledig en correct is, wordt een indicatieve offerte inclusief garantieverklaring uitgebracht. Als de aanvraag niet voldoet aan de acceptatiecriteria van bijBouwe, sturen wij direct een afwijzing. Bij onduidelijkheden nemen we contact op.

2.1.1.1. Wijzigen van je hypotheekaanvraag

Als je na de aanvraag een wijziging wilt doorvoeren, kun je ons een e-mail sturen. Zie het hoofdstuk 1.3. Contact voor onze contactgegevens.
Omdat we de hoofdsom voor de Hypotheek op aanvraagdatum reserveren voor de gevraagde rentevastperiode(s), is het niet altijd mogelijk om daarna nog wijzigingen door te voeren binnen dezelfde aanvraag. De volgende wijzigingen kun je alleen indienen met een nieuwe aanvraag:

- Een andere rentevastperiode
- Een andere schuld-marktwaardeverhouding
- De hypotheeksom verhogen boven het oorspronkelijk aangevraagde bedrag
- Een overbruggingshypotheek toevoegen (lees wat dit inhoudt in het hoofdstuk 6.3. Overbruggingshypotheek)
- De aan te kopen woning wijzigen

2.2. Doeleinden

Je hypotheekaanvraag moet één van de volgende doelen hebben:

- Het verkrijgen van eigendom van een woning voor eigen bewoning, bijvoorbeeld het verkrijgen van een recht van erfpacht of een appartementsrecht.
- Als je al eigenaar van een woning bent:
    - Herfinanciering bestaande hypotheek;
    - Herfinancieren fiscaal aftrekbare lening (box 1);
    - Vergroten van je aandeel in het eigendom;
    - In verband met kwaliteitsverbetering;
    - In verband met relatiebeëindiging of erfopvolging;
    - In verband met afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond;
    - In verband met een verbeterde klantsituatie zoals bedoeld door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.
- Het Consumptief benutten van overwaarde uit de te financieren woning:
    - *Let op! Alleen mogelijk bij hypotheekaanvragen zonder NHG-garantie.*

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

Let op! Er worden door bijBouwe alleen leningen verstrekt in euro's.

2.3. Rente

Je hebt recht op de rente die geldt op de dag dat je aanvraag bij ons binnenkomt. De rente blijft hetzelfde, ongeacht of de rente op de dag van passeren hoger of lager is.

Het is mogelijk om verschillende rentevastperiodes met elkaar te combineren, deze verschillende rentevastperiodes moeten wel beschikbaar zijn voor nieuwe klanten. Voor onderpanden met energielabel C of beter kan een rentekorting op de gehele lening van toepassing zijn. Onze (beschikbare) rentes, eventuele rentekortingen, rentevastperiodes en risicoklassen vind je op bijbouwe.nl.

Wil je na het uitbrengen van de garantieverklaring een ander Renteblad gebruiken met een datum ná de aanvraagdatum, maar vóór de datum van ontvangst van de geaccepteerde garantieverklaring? Dat kan, zolang je in de garantieverklaring aangeeft welk Renteblad je wilt gebruiken. Na ondertekening van de garantieverklaring is het niet meer mogelijk een ander Renteblad te gebruiken dan het Renteblad dat vermeld wordt in de garantieverklaring.

2.4. Aflosvormen

Met een bijBouwe Vooruit Hypotheek kan je kiezen uit drie verschillende aflosvormen: lineair, annuïtair en aflossingsvrij. Je mag deze verschillende aflosvormen combineren.

Voor de fiscale aftrekbaarheid van een aflossingsvrije lening houden wij rekening met het overgangsrecht. We berekenen dit op basis van het laagste bedrag van:

- Maximaal de schuldrest op 31 december 2012 (overgangsrecht)
- Maximaal de huidige schuldrest

Voldoe je niet aan de richtlijnen? Dan kunnen we de aanvraag afwijzen of (een deel van) de Hypotheek in Box 3 plaatsen en toetsen. Ook wanneer het aflossingsvrije Leningdeel in Box 3 valt mag het totaal aan aflossingsvrije Hypotheek niet meer zijn dan 50% van de marktwaarde.

Val je niet onder het overgangsrecht en kies je 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, ontvang je eerst een indicatieve offerte inclusief bijlagen via je bijBouwe account of je adviespakket. Hierin staan welke documenten we nodig hebben om de aanvraag te beoordelen. Deze lijst met documenten kunnen we aanvullen of aanpassen als daar aanleiding voor is.

Daarnaast sturen we een garantieverklaring, zodat je zekerheid hebt over de rente. De garantieverklaring moeten we binnen 3 weken ondertekend ontvangen. 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 ontvangen.

2.5.2. Bindend kredietaanbod (definitieve offerte)

Als je hypotheekaanvraag is goedgekeurd, ontvang je een bindend kredietaanbod inclusief bijlagen in je bijBouwe account of je adviespakket. 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. 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 kun je eenmalig verlengen 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 kun je een keer verlengen met 2 maanden voor bestaande bouw of met 8 maanden voor nieuwbouw. Het getekende verlengingsvoorstel dat je met de offertes meestuurt moet hiervoor binnen de oorspronkelijke Geldigheidstermijn zijn aangeleverd. Voor een verlenging 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

Je kan een hypotheekaanvraag annuleren 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.

We rekenen voor annulering geen kosten tenzij de Geldigheidstermijn van de verlenging is ingegaan. In dat geval betaalt de klant € 500 annuleringskosten. Als wij op basis van ons acceptatiebeleid tijdens de verlenging de hypotheekaanvraag afwijzen, dan rekenen we geen annuleringskosten.

2.5.5. Rentewijzigingen

Zolang de aanvraag in behandeling is, kun je geen nieuwe aanvraag indienen. Dit kan pas als de Acceptatietermijn of de Geldigheidstermijn is verlopen en daardoor de aanvraag vervalt. Bij de nieuwe aanvraag geldt de dan actuele rente 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.

3. Aanvrager(s)

In dit hoofdstuk beschrijven we 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) minimaal 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 woont tijdens de hele aanvraag en Looptijd van de Hypotheek in Nederland. Dit moet 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 een tweede aanvrager. Dit kan bijvoorbeeld ook een familielid of vriend zijn.

In sommige gevallen kan je wel met iemand in de woning (gaan) wonen, maar ben/wordt alleen jij hoofdelijk aansprakelijk en eigenaar. 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 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

Als 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 je jouw inkomen niet gebruiken als toetsinkomen.

3.3. Toetsing kredieten

We beoordelen jouw kredietwaardigheid op verschillende manieren. Hieronder leggen wij uit hoe wij kredieten toetsen.

De toegestane Financieringslast berekenen wij door het Toetsinkomen te vermenigvuldigen met het Financieringslastpercentage. Hier trekken we de lasten van je financiële verplichtingen vanaf. Zo weten wij zeker dat je deze verplichtingen naast je Hypotheek kan betalen. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- 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 Vooruit Hypotheek op is gevestigd.

Let op! In afwijking van NHG rekenen wij de last van een extra lening die is afgesloten om de lasten van de NHG-lening te verlagen wel mee.

3.3.1. Bureau Krediet Registratie (BKR)

Wij toetsen je kredietwaardigheid via het 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

Wij beoordelen BKR-coderingen in lijn met de NHG voorwaarden & normen op individuele basis. Voor deze individuele beoordeling ontvangen wij een plausibele verklaring voor het ontstaan van de desbetreffende BKR-codering, dit geldt voor aanvragen zowel met als zonder NHG.

Is jouw BKR-codering verwijderd voordat de definitieve offerte is uitgebracht, bijvoorbeeld door verjaring? Dan vormt dit geen probleem voor de hypotheekaanvraag.

Wil je weten welke kredieten het BKR registreert en wat de coderingen betekenen? Kijk dan op de website van het BKR. Op basis van het aantal BKR-registraties is het mogelijk dat wij de aanvraag uitgebreider beoordelen.

3.3.1.2. BKR Buitenland

Heb je de nationaliteit van een land waarmee BKR een kredietinformatie-uitwisselingssysteem heeft? Dan doen wij een BKR Buitenland toets en vragen we daar je geregistreerde kredieten op. 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 dit altijd aan ons doorgeven inclusief de totale openstaande schuld. Wij houden rekening met het maandbedrag dat je betaalt voor rente en aflossing. De toetsing vindt plaats op basis van

de werkelijke schuld en de bijbehorende maandlast. In de volgende situaties bepalen we dit bedrag op basis van je openstaande schuld, de actuele rente en de resterende looptijd:

- 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

Als je een lening afsluit zonder tussenkomst van een bank of een andere kredietinstelling, noemen wij dit een onderhandse lening. Dit is bijvoorbeeld een lening bij een familielid of een onderhandse lening uit je eigen onderneming. Voor het berekenen van de maandlast van deze leningen gaan we in principe uit van 2% van de oorspronkelijke kredietsom.

Heb je een onderhandse lening gebruikt voor de aankoop van je woning of het oversluiten van je Hypotheek, dan toetsen wij met de werkelijke bruto maandlast.

We tellen je onderhandse lening (en de bijbehorende lasten) niet mee als de lasten die van 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 terug geschonken.

Let op! bijBouwe accepteert in principe geen andere Hypothecaire inschrijvingen (hoger of lager) op het onderpand voor leningen bij derde partijen.

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 je ontvangt 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. Ook houden wij rekening met inkomensdalingen.

4.1.1. Beoordeling van het inkomen

Inkomen uit een dienstverband kunnen we op twee verschillende manieren vaststellen. We leggen ze hieronder allebei uit:

SV-loon: Deel jouw UWV verzekeringsbericht en een salarisstrook met ons. Wij gebruiken de tool 'Inkomensbepaling loondienst' om te bepalen of je een structureel en vast inkomen

hebt en hoe hoog dit is. Via de online rekentool kan je controleren 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 moet door de werkgever ingevuld en ondertekend worden.

De aan te leveren documenten mogen op de datum van het bindend kredietaanbod van je Hypotheek niet ouder zijn dan drie maanden.

We kunnen inkomen uit dienstverband in ieder geval niet meenemen als sprake is van:

- loonbeslag of looncessie.
- een werkgeversverklaring of salarisstrook waarop is aangegeven dat het dienstverband binnenkort wordt beëindigd of dat er sprake is van een aangekondigde reorganisatie die het inkomen raakt en niet wordt opgevolgd door inkomen uit een andere bron die wij toestaan volgens deze acceptatiehandleiding. 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	Wanneer je werkzaam bent 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 Vooruit 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 werkt bij een familielid, moet een accountant of boekhouder de werkgeversverklaring opstellen. Daarnaast vragen wij de salarisstroken van de afgelopen drie maanden en de bijbehorende 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 van tevoren bekend is. Dit moet blijken uit de voetnoot op de werkgeversverklaring of aangetoond worden met een arbeidscontract, addendum op het arbeidscontract of de CAO. Een uitzondering is als het inkomensbestanddeel afhankelijk is van het presteren of behalen van doelstellingen van het bedrijf, dan wordt het niet als structureel gezien en telt het niet mee voor het bepalen van het toetsinkomen.

Vast
Een inkomensbestanddeel wordt als vast gezien wanneer deze vooraf bekend is en benoemd is in je arbeidscontract, addendum op het arbeidscontract of de CAO. Dit moet 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 principe 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 op deze manier:

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! Als er een belastingverdrag is (fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland), beschouwen wij dit als binnenlands inkomen. Op dit moment heeft Nederland met België en Duitsland een belastingverdrag.

Wanneer wij het inkomen als binnenlands inkomen toetsen, gebruiken wij de standaard financieringslasttabel. Als het hoofdinkomen of beide inkomens niet als binnenlands inkomen worden getoetst, gebruiken wij de consumptieve financieringslasttabel. 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 minimaal 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’.
    - Als op de intentieverklaring wordt aangegeven dat de arbeidsvoorwaarden veranderen bij vernieuwing van het contract, wordt dit meegenomen in de berekening van het Toetsinkomen op de volgende manieren:
        - Toekomstige inkomensstijgingen worden meegenomen in lijn met hoofdstuk 4.1.4.2 Toekomstige inkomensstijging.
        - Toekomstige inkomensdalingen worden verrekend in het Toetsinkomen.
- De intentieverklaring is onvoorwaardelijk, wat betekent dat deze niet afhankelijk mag zijn van bijvoorbeeld het behalen van een bepaalde opleiding of cursus.

bijBouwe kan hiervoor een schriftelijke verklaring opvragen bij je werkgever.

4.1.3. Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring/flexibele arbeidsrelatie

Als je geen intentieverklaring krijgt of een flexibele arbeidsrelatie hebt, berekenen wij je Toetsinkomen door te kijken naar het gemiddelde inkomen over de afgelopen 3 kalenderjaren of 36 maanden voor het moment waarop het Toetsinkomen wordt vastgesteld.

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

- *Wij berekenen het Toetsinkomen op basis van het laagste van de volgende drie opties:*
  - *Het gemiddelde inkomen van de afgelopen drie kalenderjaren of 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het Toetsinkomen wordt vastgesteld.*
  - *Het inkomen van 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 moet je aantonen met een jaaropgave, de laatste loonstrook van dat kalenderjaar of een inkomensverklaring van de Belastingdienst.*
- *bijBouwe stelt geen inkomen vast op basis van een perspectiefverklaring of arbeidsmarktscan, deze inkomens 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. Loonvervangende uitkeringen worden meegenomen in het bepalen van het Toetsinkomen in overeenstemming met de voorwaarden en normen van NHG.

4.1.3.1. Uitzendbureaus

Als je werkt bij een uitzendbureau, nemen wij alleen het inkomen mee als 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

Als je een toekomstig dienstverband hebt 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. Ook controleren we of je toekomstige inkomen niet meer dan 50% verschilt van je huidige salaris. Dit kun je aantonen met een salarisstrook (niet ouder dan drie maanden) van je huidige salaris.

4.1.4.2 Toekomstige inkomensstijging

Als je een inkomensstijging krijgt, kan dat worden meegenomen als je voldoet aan de NHG eisen:

- Het inkomen komt uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarvan de proeftijd voorbij is, of uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarvan de proeftijd voorbij is 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

Bereik je binnen 10 jaar de pensioengerechtigde leeftijd? Dan 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).
- als jij of je partner eerder gescheiden is en/of een geregistreerd partnerschap heeft beëindigd en pensioenverevening van toepassing is, dan is een overzicht van de pensioenuitvoerder(s) nodig. Hieruit moet blijken welke verdeling heeft plaatsgevonden.

Een lijfrente-uitkering nemen wij mee als je lijfrente al is ingegaan of je uitkerende lijfrente is afgesloten maar nog niet is ingegaan (maximaal voor de duur van de uitkering). Je moet de acceptatiebevestiging aanleveren waaruit de duur, de hoogte en de ingangsdatum van de uitkering blijkt.

Let op! Als 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 overeenstemming 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 meestal een overzicht van mijnpensioenoverzicht.nl aanleveren (niet ouder dan drie maanden).

Als alternatief kun je ook de volgende documenten aanleveren:

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

Een lijfrente-uitkering nemen wij mee als je lijfrente al is ingegaan (maximaal voor de duur van de uitkering). Je moet de acceptatiebevestiging aanleveren waaruit de duur, de hoogte en de ingangsdatum van de uitkering blijkt.

4.3. Zelfstandig inkomen

Onder zelfstandig inkomen verstaan wij het inkomen dat je verdient uit de bedrijfsvoering van je eigen onderneming of het inkomen dat een Directeur-Grootaandeelhouder (DGA) uitkeert aan zichzelf. Hieronder leggen we dit verder uit.

Let op! Als je een inschrijving bij de Kamer van Koophandel hebt en je wil het inkomen uit die onderneming niet gebruiken voor je hypotheekaanvraag, dan moet je alsnog een jaarrekening van het laatste jaar aanleveren. In deze jaarrekening moet het 'eigen vermogen' positief zijn. Als er nog geen jaarrekening beschikbaar 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
  Ben je een ondernemer voor de inkomstenbelasting? Dan is het mogelijk dat wij je inkomen meenemen voor de aanvraag van de Hypotheek.
- Directeur-Grootaandeelhouder (DGA)
  Als je 5% of meer van de aandelen bezit van een BV of een NV, beoordelen wij jouw inkomen als DGA-inkomen. Dit noemen wij ook wel een niet-IB-ondernemer.

4.3.1. Voorwaarden zakelijk inkomen

Zakelijk inkomen wordt beoordeeld aan de hand van een inkomensverklaring, die door een externe partij moet worden afgegeven. Op bijbouwe.nl/inkomensverklaring vind je van welke partijen bijBouwe inkomensverklaringen accepteert en hoe je deze kan aanvragen.

De inkomensverklaring is maximaal 6 maanden geldig. Hieronder geven wij aan op welke onderdelen wij 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 berekenen je inkomen uit vermogen door maximaal 3% of het lagere percentage van de hypotheekrente te vermenigvuldigen met je vrij besteedbaar vermogen. 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 uitgebreider beoordelen.

Let op! Cryptocurrencies zijn uitgesloten.

4.5. Huurinkomsten

Bij hypotheken zonder NHG kun je een deel van je huurinkomsten meenemen in je Toetsinkomen. We berekenen dit door de huurinkomsten te verminderen met 20% exploitatiekosten en de lasten van een eventuele financiering. Je moet minimaal aan de volgende voorwaarden voldoen:

- het verhuurde pand valt voor de belasting in de categorie “inkomen uit sparen en beleggen” (Box 3).
- je levert een gevalideerd Taxatierapport aan inclusief een uitdraai van het WWS. Voor gereguleerde woningen onder het WWS kan de markthuur niet meer zijn dan de maximale huur volgens het WWS.
- om de huurinkomsten vast te stellen kiezen we 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 minimaal 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.
- de 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 uitgebreider 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 rekenen tot het Toetsinkomen, moet de uitkering structureel en vast zijn. 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 om een duurzame uitkering gaat. Er mag geen herkeuringsplicht zijn. Dit betekent dat de uitkering gegarandeerd wordt ontvangen tot de pensioendatum of tot aan de pensioengerechtigde leeftijd. Als het inkomen uit een uitkering niet structureel en vast is, kan deze alleen worden meegeteld voor de periode dat er zekerheid is over de uitkering.

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

Als je partneralimentatie betaalt of ontvangt, dan houden we hier rekening mee bij het bepalen van je toetsinkomen. De bruto lasten van de alimentatie worden van je inkomen afgetrokken. 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.

Alimentatieverplichtingen of alimentatie-inkomsten ten behoeve van kinderen worden niet meegenomen in de berekening.

Om de alimentatieverplichtingen of –inkomsten te beoordelen, hebben we ten minste de volgende echtscheidingsstukken nodig:

- echtscheidingsconvenant
- echtscheidingsvonnis
- bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand
- een (concept)akte van levering

Als de echtscheiding langer dan 12 jaar geleden heeft plaatsgevonden, kunnen ook de volgende documenten genoeg zijn:

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

4.8. Overige inkomsten

Als je inkomsten hebt die bij de belastingaangifte worden gezien 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 Vooruit Hypotheek wilt, moet het onderpand minimaal aan de volgende eisen voldoen:

- de marktwaarde moet minimaal € 100.000 zijn;
- de courantheid mag maximaal 12 maanden zijn;
- 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 (of worden) 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), oversluiten en verhogen	<u>Gevalideerd Taxatierapport</u> • 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. <u>Calcasa Desktoptaxatie</u> • schuld-marktwaardeverhouding mag maximaal 90% zijn. • niet ouder dan 6 maanden, gerekend vanaf de datum van het bindend kredietaanbod. De vermelde waardepeildatum is leidend. • niet mogelijk om rekening te houden met marktwaarde na kwaliteitsverbetering. • betrouwbaarheidsscore is minimaal 5. • Bij appartementsrechten is een Calcasa Desktoptaxatie uitsluitend toegestaan als aanvullend informatie wordt verkregen over de VvE, waaronder minimaal een actueel MJOP (geldig op het moment van beoordeling) en de actuele stand van het reservefonds of andere documentatie waaruit blijkt dat de VvE voldoet aan haar onderhouds- en reserveringsverplichtingen. Er zal beoordeeld worden of het onderhoud en de financiële positie van de VvE toereikend zijn.
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 of CPO kiest.

De taxateur 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 de aanvrager. Als er verbouwd wordt, moeten in het rapport zowel de marktwaardes voor als na verbouwing worden vermeld. We houden de marktwaarde na verbouwing aan. In het rapport moet staan welke werkzaamheden worden uitgevoerd. Een specificatie van de werkzaamheden kan weggelaten worden als de lening voldoet aan de volgende voorwaarden:

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

Als uit het Taxatierapport blijkt dat de kosten voor direct noodzakelijk onderhoud meer dan € 5.000 zijn, moeten deze kosten verplicht in een bouwdepot worden gehouden.

Voor nieuwe leningen zonder NHG (met uitzondering van verhogingen) kan een bouwdepot achterwege blijven als:

- 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 moet minimaal op basis van bouwtekeningen, het bestek en de omgevingsvergunning worden opgemaakt. De vergunning moet uiterlijk op de datum van het bindend kredietaanbod onherroepelijk zijn. Een nieuwbouw Taxatierapport moet altijd gevalideerd zijn. Zie het hoofdstuk 5.4 voor meer informatie over validatie van een Taxatierapport.

5.2. Bouwkundig rapport

In de volgende situaties is uitgebreider bouwkundig onderzoek verplicht:

- als uit het Taxatierapport blijkt dat de kosten van direct achterstallig onderhoud meer dan 10% van de marktwaarde (vrij van huur en gebruik) bedragen.
- als de taxateur aangeeft dat uitgebreider bouwkundig onderzoek nodig is.
- als de bouwkundige toestand van de woning slecht is.

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

5.3. Nieuwbouw

Om een bijBouwe Vooruit Hypotheek voor een nieuwbouwwoning te krijgen, moet minimaal 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 moeten worden aangeleverd;
- een nieuwbouwwoning moet minimaal 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 voldoen aan het meest recente bouwbesluit.

Als de grond voor de woning al is aangeschaft, mogen de kosten van de grond worden meegenomen in de berekening van kosten voor verkrijgen van eigendom. De al aangeschafte grond kan niet worden meegefinancierd (zie ook norm 2.3.6 NHG-voorwaarden).

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 of collectief particulier opdrachtgeverschap, waarbij ook de voorwaarden uit hoofdstuk 5.4 Vereniging van Eigenaren (VvE) van toepassing zijn. Een kopie van de door de gemeente afgegeven omgevingsvergunning is een vereiste en het onderpand moet een woonfunctie krijgen. Als het nodig is kan aanvullend een Taxatierapport opgevraagd worden.

5.3.1. Zelfbouw

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

5.3.2. Bouw in eigen beheer

Als je een kavel of stuk grond aankoopt 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 moet je naast de koop-/aanneemovereenkomst en meerwerkspecificatie ook een gevalideerd nieuwbouw Taxatierapport aanleveren. Als er bij de bouw in eigen beheer meerdere aannemers betrokken zijn, moet elke aannemer een eigen waarborgcertificaat aanleveren

dat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend.

5.3.3. 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 mogelijk een bijBouwe Vooruit Hypotheek te krijgen in combinatie met CPO onder de volgende voorwaarden:

- alle voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 5.2.2. zijn van toepassing;
- de CPO is als rechtspersoon ingeschreven in de Kamer van Koophandel;
- de koop-/aanneemovereenkomst wordt individueel gesloten;
- de kadastrale splitsing van de kavels vindt plaats voor de passeerdatum;
- er is sprake van afbouwgarantie;
- er moet een achtervangconstructie opgenomen zijn in de koopakte;
- er moet een CPO-procesbegeleider aangesteld worden;
- er moet een onherroepelijke bouw- en omgevingsvergunning zijn op moment van passeren.

Let op! Het is niet mogelijk om de plankosten mee te financieren.

5.3.4. Projectbouw

Projectbouw is een vorm van projectontwikkeling waarbij meerdere, vaak vergelijkbare woningen binnen een bouwproject worden ontwikkeld, vaak uitgevoerd door een ontwikkelaar of aannemer. Projectbouw is toegestaan. Als de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie is (een toegelaten instelling volgens de Woningwet), dan is in plaats van het waarborgcertificaat ook een afbouwgarantie van de woningcorporatie voldoende, als deze afbouwgarantie is vastgelegd in de koop/aannemingsovereenkomst.

5.4. Vereniging van eigenaren (VvE)

Als de aanvraag om een appartementsrecht gaat, stellen wij de volgende eisen:

- de VvE moet ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel;
- de VvE moet actief zijn;
- de onderhouds- en de bouwkundige staat moet minimaal ‘redelijk’ zijn, wat blijkt 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 5.2 Bouwkundig rapport.
    - Als gebruik wordt gemaakt van een Calcasa Desktoptaxatie en onvoldoende inzicht bestaat in de onderhouds- en bouwkundige staat op basis van de in hoofdstuk 5.1 Waardebepaling genoemde documenten, moet aanvullend een bouwkundig rapport worden aangeleverd.
- er moet voldoende geld gereserveerd 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 moet blijken uit het gevalideerde Taxatierapport of het polisblad van de brand- en opstalverzekering.

5.4.1. Uitzonderingen Vereniging van Eigenaren

In de volgende situaties gelden de voorwaarden uit hoofdstuk 5.4 Vereniging van eigenaren (VvE) nog niet:

- Bij nieuwbouw zijn bovenstaande eisen nog niet verplicht, maar de oprichting van de VvE moet wel vastgelegd zijn in de koop/-aannemingsovereenkomst.
- Als een bestaande woning wordt gesplitst in meerdere appartementsrechten, moet er een concept splitsingsakte worden ingeleverd, waarin duidelijk staat dat een VvE wordt opgericht.
- Als een bestaande woning nog geen VvE heeft, moet er een notariële akte worden aangeleverd, waarin duidelijk staat dat er een VvE wordt opgericht.

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

5.5. Erfpacht

Erfpacht is toegestaan wanneer deze wordt uitgegeven door:

- de Staat der Nederlanden
- provincies
- gemeenten
- waterschappen

Als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door een particuliere partij voor 2013, dan moet een erfpachtopinie worden ingediend.

In de erfpachtovereenkomst moet staan hoelang het recht van erfpacht nog duurt. Als de erfpachtovereenkomst is afgesloten voor 1 januari 1992, dan mag de resterende duur niet korter zijn dan de helft van de Looptijd van de lening tenzij in de erfpachtovereenkomst staat dat deze onvoorwaardelijk wordt verlengd.

Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht, wordt dit gezien als volledig eigendom. Bij nieuwbouw en afkoop van de erfpachtcanon, gelden de voorwaarden en normen van NHG. Deze vind je op de website van NHG.

Is de woning die je wilt financieren een appartement en is de grond uitgegeven met erfpacht? Dan is dit geen probleem als je aan de eerdergenoemde voorwaarden voldoet. Als het appartementsrecht zelf in erfpacht is uitgegeven, wordt dit gezien als huur en is het niet toegestaan.

5.5.1. Erfpachtopinie

Een erfpachtopinie kan meestal 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: De erfpachtvoorwaarden zijn geen probleem voor je hypotheekaanvraag
- Oranje of rood: de hypotheek aanvraag wordt afgewezen

Is de particuliere erfpacht afgegeven in 2013 of later? Dan wordt je hypotheekaanvraag altijd afgewezen, ongeacht de uitkomst van de opinie.

5.5.2. Erfpachtcanon

De erfpachtcanon is de vergoeding die je betaald voor gebruik van grond aan de eigenaar van deze grond. Hierbij gelden de volgende regels:

- Stijgt de canonverplichting (los van indexatie)? Dan wordt bij de toetsing gerekend met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de stijgende canonverplichting.
- Wordt de canon binnen 12 maanden na passeren herzien (met uitzondering van reguliere indexatie)? Dan wordt bij de toetsing uitgegaan van de herziene canon.

5.6. Bouwdepot

Als de Hypotheek wordt gebruikt voor het (deels) bouwen, verbouwen en/of verduurzamen van het onderpand, zet bijBouwe het nog niet gebruikte bedrag in een bouwdepot. De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de hypotheekrente die je betaalt.

	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 nog niet gebruikte bedrag wordt standaard na verlenging geen rentevergoeding meer gegeven.

Na passeren ontvang je van ons instructies over hoe je declaraties kan doen. Is dit niet duidelijk? Neem dan contact op met onze partner Quion. Zie het hoofdstuk 1.3. Contact voor het telefoonnummer.

Let op!

- *Een bouwdepot is verplicht bij nieuwbouw of kwaliteitsverbeteringen met NHG, of als de marktwaarde na verbouwing wordt gebruikt.*
- *Heb je nog een lopend bouwdepot dat niet volledig is gebruikt? Dan kun je geen onderhandse verhoging aanvragen.*

5.6.1. Rubriekswijziging

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

Als je een wijziging wilt doorvoeren in de geplande energiebesparende maatregelen (EBV/EBB) naar een andere rubriek, wordt er een nieuwe inkomenstoets uitgevoerd als er bij aanvraag van de Hypotheek een bedrag buiten beschouwing is gelaten in de berekening van de Financieringslast in verband met deze geplande energiebesparende maatregelen.

5.7. Energiebesparende maatregelen

Als je een nieuwe Hypotheek afsluit of je bestaande Hypotheek verhoogt, dan kan voor de berekening van de Financieringslast, in lijn met de Tijdelijke regeling hypothecair krediet, een bedrag buiten beschouwing worden gelaten voor energiebesparende maatregelen. 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

5.7.1. Energiebesparende voorzieningen (EBV)

De kosten voor energiebesparende voorzieningen, ook wel energiebesparende maatregelen, kunnen meetellen bij het bepalen van de maximale hypotheek op zowel inkomen als onderpand. De volgende regels gelden minimaal:

- De maximale lening met energiebesparende maatregelen is het laagste van:

    - 100% van de marktwaarde plus de werkelijke kosten voor de energiebesparende maatregelen tot maximaal 106% van de marktwaarde na verbouwing.
    - Doe je naast energiebesparende maatregelen ook een andere verbouwing? Dan nemen wij 100% van de marktwaarde na een reguliere verbouwing plus de kosten voor de energiebesparende maatregelen tot maximaal 106% van de marktwaarde na verbouwing.
- Als je de woning verbouwt en/of energiebesparende maatregelen neemt, moet de marktwaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing uit het gevalideerde Taxatierapport te blijken.
- De kosten voor energiebesparende maatregelen moeten blijken uit het gevalideerde Taxatierapport. Bij een nieuwbouwwoning mag dit ook blijken uit de meerwerkspecificatie.
    - Bij nieuwbouw is een koop-aanneemovereenkomst (zie hoofdstuk 5.3 Nieuwbouw) een alternatief voor een gevalideerde Taxatierapport.

5.7.2. Duurzaamheidsbudget (EBB)

Een andere manier om energiebesparende maatregelen te nemen is via een duurzaamheidsbudget, door de NHG ook wel het Energiebespaarbudget (EBB) genoemd. Je hoeft dan bij je hypotheekaanvraag niet precies aan te geven welke energiebesparende maatregelen je gaat nemen, alleen voor welk bedrag. Als je na passeren de kosten gaat declareren uit je bouwdepot gaat dit op de standaard manier. Hoe dit werkt, lees je in hoofdstuk 5.6 Bouwdepot. Als je het duurzaamheidsbudget wilt gebruiken, hou dan rekening met de volgende voorwaarden:

- Doe je geen extra verbouwing? Dan rekenen we met de marktwaarde voor verbouwing. Je kan dan maximaal 6% van deze marktwaarde in het budget opnemen.
- Doe je wel extra verbouwing? Dan kijken we naar de marktwaarde na reguliere verbouwing. Je kan dan maximaal 6% van deze marktwaarde in het budget opnemen.

5.7.3. Groen leningdeel

Het deel van de lening dat je gebruikt voor energiebesparende maatregelen kun je opnemen in een groen leningdeel. Voor dit type leningdeel geldt een gunstige rente. Bekijk voor de actuele rentes bijbouwe.nl. De volgende voorwaarden gelden hiervoor:

- het Leningdeel is volledig bestemd voor het treffen van energiebesparende maatregelen (EBV/EBB);
    - zie hoofdstuk 5.6 Energiebesparende maatregelen voor meer informatie.
- de looptijd is maximaal 15 jaar;
- de aflosvorm moet annuïtair of lineair zijn;
- het bedrag van dit Leningdeel is maximaal € 25.000;
- het geld dat nog niet is gebruikt, wordt in een bouwdepot gehouden.
    - zie hoofdstuk 5.5 Bouwdepot voor meer informatie.

5.8. Type onderpanden

5.8.1. Toegestaan

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

Wij kijken bij de beoordeling van je aanvraag ook naar het soort woning en de ligging. Op basis hiervan kunnen wij besluiten om een woning toch niet te accepteren. De woning moet bedoeld zijn voor permanente bewoning en mag niet verplaatsbaar zijn.

5.8.2. Niet toegestaan

Wij accepteren de volgende onderpanden niet:

- bedrijfspanden
- woon-winkelpanden
- woon-bedrijfspanden
- vakantie- en recreatiewoningen (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 hier niet specifiek genoemd worden, beoordelen we uitgebreider.

5.9. Type koopconstructies

Type koopconstructie	Voorwaarden	Bijzonderheden
Erfpachtconstructie of koperssteun	Toegestaan in combinatie met NHG	• Als er sprake is van een vermogensrisico, is een combinatie met een aflossingsvrij Leningdeel niet toegestaan. • De waarde van het volle eigendom moet worden gebruikt. Dit betekent de waarde van de woning zonder erfpachtconstructie of koperssteun. • Deze voorwaarden gelden niet voor traditionele erfpachtconstructies volgens de voorwaarden en normen van NHG. Bekijk voor een volledige lijst van toegestane koopconstructies de website van NHG.
Groninger Akte	Toegestaan	Voor aanvragen met en zonder NHG

ABC/ABBC	Beoordeling op dossierbasis	Als het onderpand in de 6 maanden voor de aanvraagdatum of de datum van ondertekening van het koopcontract al een keer is verkocht, kan dit een ABC (ABBC) constructie zijn. Deze constructies worden uitgebreider beoordeeld. Mogelijk vragen we extra documenten op voor de beoordeling. Wij houden het recht voor om de aanvraag af te wijzen.
ABA/ABBA	Niet toegestaan	-
Alleen economisch eigenaar	Niet toegestaan	-
Eerst economisch eigenaar, daarna juridisch eigenaar	Niet toegestaan	-
Een onderpand waar het recht van vruchtgebruik op rust of geplaatst wordt	Niet toegestaan	-
Een onderpand met een zakelijk recht van gebruik en bewoning	Niet toegestaan	-
Bloot eigendom	Niet toegestaan	-
Onderpanden in coöperatief eigendom	Niet toegestaan	-
Onderpanden in huurkoop	Niet toegestaan	-

6. Huidige woning

6.1. Oversluiten

Heb je een lening op je huidige woning, en is die woning je hoofdverblijf, dan kun je deze oversluiten naar bijBouwe. Dit kan bijvoorbeeld een andere Hypotheek zijn of een lening bij familie. Heb je meerdere leningen voor deze woning, dan kan je deze samen oversluiten.

Om je lening over te sluiten, hebben we informatie nodig over je uitstaande hypotheekschuld en de bijkomende kosten die de geldverstrekker rekent voor het oversluiten. Je moet hiervoor een schuldrestopgave aanleveren die niet ouder is dan 3 maanden. Heb je een lening bij familie? Dan moet je ook de meest recente IB-aangifte aanleveren.

Let op!

- *Wil je een Hypotheek zonder NHG oversluiten naar een bijBouwe Vooruit Hypotheek met NHG? Dan mag de marktwaarde van de woning en de hoofdsom van de Hypotheek niet hoger zijn dan de NHG-kostengrens.*
- *Heeft je huidige Hypotheek NHG-garantie, en sluit je deze over naar een bijBouwe Vooruit Hypotheek met NHG? Dan betaal je alleen Borgtochtprovisie over het deel van de nieuwe bijBouwe Vooruit Hypotheek dat hoger is dan je huidige hypotheekschuld. NHG noemt dit passende provisie.*
- *bijBouwe wijkt af van de NHG-voorwaarden en normen over zuivere oversluiting. We doen een volledige toets op inkomen en onderpand en staan geen verlenging van de looptijd toe.*

6.2. Beoordelen huidige hypothecaire lening

Je kunt een aanvraag doen voor de financiering van een nieuwe woning als je al een Hypotheek hebt. bijBouwe stelt hiervoor de volgende voorwaarden:

6.2.1. Huidige woning niet te koop aangeboden

Als jij je huidige woning wilt behouden, moeten de lasten van je huidige Hypotheek en je bijBouwe Vooruit Hypotheek passen binnen je Financieringslast. Om dit te kunnen bepalen, hebben wij een schuldrestopgave nodig van je Hypotheek. Dit document mag niet ouder zijn dan 3 maanden en moet je maandelijkse last laten zien.

6.2.2. Huidige woning nog niet te koop aangeboden

Als je de lasten van je huidige Hypotheek niet kan betalen naast die van je nieuwe bijBouwe Vooruit Hypotheek, moet je je huidige woning verkopen. In dit geval gelden minimaal de volgende voorwaarden:

- Om de waarde en de verwachte verkooptermijn (courantheid) te bepalen hebben wij één van deze documenten nodig:
  - Een gevalideerd Taxatierapport
  - Een Calcasa Desktoptaxatie
  - Meest recente WOZ-waardebepaling in combinatie met een Calcasa consumentenrapport (we gaan uit van de laagste waarde van deze twee)

  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 Vooruit 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 Vooruit Hypotheek. Je moet dan een overzicht van je eigen middelen aanleveren in overeenstemming met hoofdstuk 7.2 Eigen middelen en herkomst.

6.2.3. 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
  - een Calcasa Desktoptaxatie
- Je moet de lasten van je huidige Hypotheek en je bijBouwe Vooruit 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 Vooruit 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.

6.2.4. Huidige woning definitief verkocht

Als je je huidige woning definitief hebt verkocht, moet je dit aantonen door een koopcontract van de huidige woning zonder ontbindende voorwaarden (of waarvan de ontbindende voorwaarden zijn verlopen) aan te leveren. Als de uiterste overdrachtsdatum van de huidige woning na de overdracht van de nieuwe woning bij de notaris is, moet je bewijzen dat je de dubbele lasten kunt betalen.

6.2.5. Restschuld

Als uit de (te verwachten) verkoopprijs en een recente schuldrestopgave van de huidige lening blijkt dat er een restschuld is of verwacht wordt, moet je aantonen dat je de restschuld kunt betalen.

6.2.6. Echtscheiding

Het kan zijn dat je de woning, die je met je ex-partner had, nog moet verdelen. In dit geval kan (nog) geen Bindend Krediet Aanbod worden uitgebracht tot een verdeling van de woning heeft plaatsgevonden. Dit is nodig omdat je anders nog samen verantwoordelijk bent voor de Hypotheek op deze woning. Als je deze Hypotheek naast je nieuwe bijBouwe Vooruit Hypotheek kunt betalen, dan hoeft dit geen probleem te zijn voor de beoordeling van je bijBouwe Vooruit Hypotheek.

Als je de huidige lening met je ex-partner wilt oversluiten, moet er een concept akte van verdeling worden ingeleverd. Hierin moet staan hoeveel 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.

6.3. Overbruggingshypotheek

bijBouwe biedt een overbruggingshypotheek aan, of je woning nu wel of niet definitief verkocht is. Hieronder staan de voorwaarden waaraan je moet voldoen om hiervoor in aanmerking te komen. Ongeacht of je woning is verkocht, moet de overbruggingshypotheek minimaal € 10.000 zijn en is de Looptijd maximaal 24 maanden.

Let op!

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

6.3.1. Huidige woning is definitief verkocht

De maximale overbrugging van een definitief verkochte woning wordt zo 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 wanneer we het bindend kredietaanbod (offerte) uitbrengen. Dit betekent dat de ontbindende voorwaarden moeten zijn verlopen. Je moet aantonen dat je de kosten van de lening op je oude woning en de overbruggingshypotheek kunt betalen totdat je oude woning is overgedragen.

6.3.2. Huidige woning is niet (definitief) verkocht

Als de ontbindende voorwaarden niet zijn verlopen of de huidige woning nog niet (definitief) verkocht is, wordt de maximale overbruggingshypotheek zo 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 of Calcasa Desktoptaxatie (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. Als je gebruik maakt van een Calcasa Desktoptaxatie moet de betrouwbaarheidsscore minimaal 5 zijn. 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.

6.3.3. Rente

De rente op de overbruggingshypotheek staat twee jaar vast. De maximale Looptijd van de overbruggingshypotheek is 2 jaar. Deze rente geldt alleen voor de overbruggingshypotheek. Het is niet mogelijk om deze rente te kiezen voor andere leningdelen.

6.3.4. 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 Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.. Fout! Verwijzingsbron niet gevonden. en herkomst.

7. Financiering

Je kan tot maximaal 100% van de marktwaarde van de woning financieren met een bijBouwe Vooruit Hypotheek. Verbeter jij je huis met energiebesparende maatregelen, dan kan je tot 106% van de marktwaarde een bijBouwe Vooruit Hypotheek aanvragen. Hoe dit werkt vind je in hoofdstuk 5.7 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 bijBouwe Vooruit Hypotheek of het verhogen van een bestaande bijBouwe Vooruit Hypotheek. Dit bedrag hangt af van 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 moet een geldig energielabel zijn. Als het gaat om een nieuwbouwwoning kan uitgegaan worden van het voorlopig energielabel.

7.1. Toetsing

Wij stellen de betaalbaarheid van de lening in principe vast op basis van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, de Tijdelijke regeling hypothecair krediet 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.

7.1.1. Consumptieve toetsing (Box 3)

Als je geen renteaftrek hebt over (een deel van) je lening, houden wij hier rekening mee. Dit betekent dat wij een andere Financieringslasttabel gebruiken (Box 3). Omdat je geen recht hebt op hypotheekrenteaftrek voor dat deel, is de toetslast hoger. Deze hogere last zorgt er meestal voor dat je maximale Hypotheek lager is.

7.1.2. Aflossingsstand

Als 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 bijBouwe Vooruit Hypotheek met de zwaardere Financieringslasttabel (Box 3). Je kunt de Looptijd van je lening verkorten tijdens de aanvraag en acceptatie, op basis van de Aflossingsstand. Zo voorkom je dat je bijBouwe Vooruit Hypotheek zwaarder getoetst wordt. We kunnen extra documenten opvragen om de Aflossingsstand vast te kunnen stellen.

7.1.3. Hypotheekrenteaftrek

Als de hypotheekrenteaftrek tijdens de looptijd van de bijBouwe Vooruit Hypotheek vervalt, houden we hier rekening mee in de toetsing. Vanaf de datum dat de hypotheekrenteaftrek vervalt, kijken we of jouw Hypotheek zonder hypotheekrenteaftrek betaalbaar is (Box 3).

7.1.4. Tijdelijk AOW-gat

Als er tijdelijk een tekort is doordat jij en je partner de AOW-leeftijd niet op dezelfde tijd bereiken, kan je gebruik maken van de Tijdelijk Tekort regeling van NHG. Dit kan voor NHG en niet-NHG aanvragen. Voor de voorwaarden van deze regeling verwijzen wij je naar de Voorwaarden & Normen van NHG. De beoordeling vindt plaats op individuele basis.

7.1.5. Seniorenverhuisregeling

Je kunt gebruikmaken van de seniorenverhuisregeling voor hypotheken met en zonder NHG. De beoordeling of het gebruik van deze regeling verantwoord is gebeurd op individuele basis. Voor de voorwaarden van de seniorenverhuisregeling verwijzen we je naar de Voorwaarden & Normen van NHG.

7.2. Eigen middelen en herkomst

Wanneer je eigen middelen inbrengt, kunnen we tijdens de beoordeling vragen om aan te tonen dat je deze middelen hebt en wat de herkomst ervan is. Dit doen we in ieder geval bij:

- 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 gebruikt wordt.
- dubbele lasten huidige woning

    - dit is de periode van ingang nieuwe lening tot (verwachte) overdracht vorige woning
- hypotheekaanvragen zonder NHG waarbij het gebruik van eigen middelen minimaal € 25.000 is.

Als je (ongeacht of er sprake is van een NHG-garantie) minimaal € 25.000 aan eigen middelen moet gebruiken moet je ook de herkomst bewijzen. Dit doe je met een verklaring herkomst eigen middelen. Je kunt de verklaring vinden op bijbouwe.nl/belangrijke-documenten. In de verklaring staat welke ondersteunende documenten je moet aanleveren om de herkomst te bewijzen.

8. Verzekeringen

8.1. Opstalverzekeringen

Je moet een opstalverzekering afsluiten. Deze moet voldoen aan de volgende eisen:

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

8.2. Overlijdensrisicoverzekering

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 Vooruit Hypotheek komt te vervallen. Gedurende de periode tussen het verstrekken van de bijBouwe Vooruit Hypotheek en het verpanden van de al bestaande overlijdensrisicoverzekering hoeft er geen tijdelijke overlijdensrisicoverzekering verpand te worden aan de bijBouwe Vooruit 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 Vooruit 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

Je kunt een aanvullende Hypotheek boven op je bijBouwe Vooruit Hypotheek aanvragen. Dit noemen wij een verhoging. Heb je een bijBouwe Vooruit Hypotheek met NHG en wil je gaan verhogen boven de NHG-grens? Dan moet je huidige bijBouwe Vooruit Hypotheek minimaal 3 maanden geleden verstrekt zijn. Dit doen wij om Oneigenlijk gebruik te voorkomen. Het verhogen van een Hypotheek is alleen mogelijk in combinatie met:

- kwaliteitsverbetering
- uitkoop ex-partner (relatiebeëindiging)
- uitkoop erfgenaam
- afkoop erfpacht
- verkrijgen volle eigendom grond
- consumptieve besteding (box 3 lening)
- aflossen van een bestaande box 3 lening, mits de notaris hier op toeziet
- 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.*
- *Een verhoging voor consumptieve besteding is niet mogelijk in combinatie met NHG-garantie of een bestaande bijBouwe Vooruit Hypotheek 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 bovenstaande voorwaarden gelden minimaal de volgende aanvullende voorwaarden:

- de reguliere acceptatiecriteria van de bijBouwe Vooruit Hypotheek gelden ook in het geval van een verhoging. Deze voorwaarden staan in de eerdere hoofdstukken beschreven;
- de verhoging moet minimaal € 5.000 zijn;
- bij een niet-NHG-Hypotheek is een verhoging met NHG-garantie niet mogelijk;
- 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
  - Betalingen < 30 dagen te laat gelden niet direct als achterstand, maar enkel indien dit 3 keer heeft plaatsgevonden in de afgelopen 6 maanden.

Wanneer je een Hypotheek afsluit kies je ook de inschrijving in de hypotheekakte. Dit noemen wij de Hypothecaire inschrijving. Dit is het bedrag waarvoor het recht van Hypotheek wordt verleend. Als je nog ruimte hebt binnen je bestaande inschrijving van je

bijBouwe Vooruit Hypotheek en je wilt deze ruimte gebruiken voor een verhoging, dan kan dat. Dit noemen wij een onderhandse verhoging. Dan hoef je niet opnieuw naar de notaris. Het bedrag dat je sinds het afsluiten van je originele bijBouwe Vooruit Hypotheek hebt afgelost kan je ook gebruiken voor een onderhandse verhoging. Dit noemen wij een heropname. Als je geen ruimte hebt in je huidige inschrijving en/of voor een heropname, kun je nog steeds een verhoging aanvragen, maar dan moet je wel opnieuw naar de notaris. Dit noemen we een tweede hypotheek.

Let op!

- *bijBouwe zet in de hypotheekakte standaard de inschrijving op 150% van de hoofdsom; deze ruimte kun je niet gebruiken voor de verhoging. Het bedrag waarmee je je inschrijving wilt verhogen, moet je apart aangeven. Als adviseur kun je dit doen via de hypotheekaanvraag. Als consument kun je ons een e-mail sturen. Zie hoofdstuk* 1.3. Contact *voor onze contactgegevens.*
- *Als je huidige bouwdepot nog niet volledig is gebruikt kun je geen onderhandse verhoging aanvragen.*

9.2. Wijzigen risicoklasse

Elke maand wordt automatisch gecontroleerd of de verhouding tussen je bijBouwe Vooruit Hypotheek en de waarde van je woning is veranderd als gevolg van (extra) aflossingen op je bijBouwe Vooruit Hypotheek. Wanneer je bijBouwe Vooruit Hypotheek hierdoor in een andere risicoklasse valt, en er een betere rente aan verbonden zit, wordt dit automatisch aangepast. Hierover zullen wij je informeren via de door jou aangegeven communicatiewijze.

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
- een Calcasa Desktoptaxatie

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 Vooruit Hypotheek door een hogere marktwaarde in een andere risicoklasse valt, en er een lagere rente mogelijk is, wordt dit aangepast.

Het (automatisch) aanpassen van de risicoklasse kan alleen bij leningdelen zonder NHG.

9.3. Meeneemregeling

De bijBouwe Vooruit Hypotheek biedt je de mogelijkheid om je oude rentevoorwaarden mee te nemen naar je nieuwe woning. Dit wordt ook wel verhuisregeling genoemd. Je kan maximaal het bedrag dat je nog moet betalen van je oude bijBouwe Vooruit Hypotheek, direct voorafgaand aan het moment van volledige aflossing, meenemen naar je nieuwe woning. Je rentevoorwaarden bestaan uit de volgende onderdelen:

- de Renteherzieningsdatum: de datum waarop het nieuwe rentepercentage voor een nieuwe rentevastperiode in zou gaan. Dit kan verschillen per Leningdeel;
- het laatste renteblad dat is afgesproken. Kijk in hoofdstuk 9.3.4. Rente nieuwe lening wat dit betekent voor jouw rente;
- de einddatum van je hypotheek;
- de aflossingsvorm.

Als de huidige lening uit meerdere Leningdelen bestaat, kan je per Leningdeel kiezen of je gebruik wilt maken van de meeneemregeling. Je hoeft niet voor het volledige bedrag van dat Leningdeel de meeneemregeling te gebruiken. Je kunt de lening ook splitsen in meerdere Leningdelen.

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! Het is niet mogelijk om een uitstaand bouwdepot mee te verhuizen.*

9.3.1. NHG

Het is mogelijk om van je huidige bijBouwe Vooruit Hypotheek met NHG te verhuizen naar een bijBouwe Vooruit Hypotheek zonder NHG en andersom. Dit kan als je voldoet aan de voorwaarden in hoofdstuk 9.3 Meeneemregeling.

9.3.2. Passeren

Heb je je 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 aflossing passeren. Je moet bijBouwe minimaal 30 dagen voor de aflossing laten weten dat je gebruik wil maken van de meeneemregeling. Dit kan schriftelijk of per e-mail. Zie hoofdstuk 1.3. Contact voor onze contactgegevens.

Wordt de nieuwe woning overgedragen voordat de huidige woning wordt overgedragen? Dan kan je ook de meeneemregeling gebruiken. Op de passeerdatum van de nieuwe hypotheekakte, nemen we de renteafspraak van je oude lening over. Op die dag zetten we de rente van je oude lening om naar een rente voor 1 jaar die van toepassing is op het moment dat de nieuwe bijBouwe Vooruit Hypotheek passeert bij de notaris. Je moet je lening dan nog steeds elke maand aflossen. De oude lening moet binnen 24 maanden na het passeren van de nieuwe hypotheekakte worden terugbetaald.

Je kunt een nieuwe lening krijgen als de huidige woning nog niet (definitief) verkocht is. Dit kan alleen wanneer je voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Courantheid is maximaal 6 maanden blijkend uit een gevalideerd Taxatierapport of betrouwbaarheidsscore is minimaal 5 blijkend uit een Calcasa Desktoptaxatie
- 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%

9.3.3. Echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap of einde samenleving

Maar één partner kan gebruik maken van de meeneemregeling. De andere partner moet schriftelijk aangeven dat hij of zij de meeneemregeling niet gebruikt, door ondertekening van een afstandsverklaring. Deze is te vinden op bijbouwe.nl/belangrijke-documenten. De afstandsverklaring moet ontvangen zijn voordat een bindend kredietaanbod wordt uitgegeven door bijBouwe.

9.3.4. Rente nieuwe lening

De Schuld-marktwaardeverhouding kan veranderen als je de meeneemregeling gebruikt. Hierdoor kan je bijBouwe Vooruit Hypotheek in een andere risicoklasse vallen. We kijken naar de marktwaarde van je nieuwe woning en het aangevraagde hypotheekbedrag om je risicoklasse te bepalen. Daarna bepalen we de rente volgens het Renteblad dat bij de bijBouwe Vooruit Hypotheek hoort.

9.3.5. Wijzigen aflossingsvorm

De meegenomen aflossingsvorm mag worden gewijzigd, maar het is niet toegestaan om de aflossingsvorm te wijzigen naar aflossingsvrij. Dit geldt ook in het geval van een verhuizing.

9.3.6. Looptijd verlengen

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

9.3.7. Verhoging

Wil je meer lenen dan het openstaande bedrag van je oude bijBouwe Vooruit Hypotheek? Dit extra bedrag wordt een apart Leningdeel. Voor dit Leningdeel geldt de rente van het moment van aanvragen. De Looptijd van dit Leningdeel is maximaal 30 jaar. Hiervoor gelden de voorwaarden voor een verhoging en de Algemene Voorwaarden.

9.3.8. Annuleringskosten

Er worden voor annulering geen kosten in rekening gebracht tenzij de Geldigheidstermijn van de verlenging is ingegaan. Het bedrag van de annuleringskosten en verdere regels staat beschreven in hoofdstuk 2.5.4. Annulering van deze acceptatievoorwaarden.

9.3.9. Toetsing

Wij behandelen de aanvraag als een nieuwe aanvraag. Bij de beoordeling van de meeneemregeling kijken we naar de regels die op dat moment gelden. Meer informatie vind je in hoofdstuk 7.1. Toetsing.

9.4. Hoofdelijke aansprakelijkheid

9.4.1. Toevoegen schuldenaar

Ga je samenwonen of woon je inmiddels al samen in de woning waar de bijBouwe Vooruit 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.

Als je partner als nieuwe schuldenaar op de bijBouwe Vooruit Hypotheek wil komen, dan moet je partner eigenaar van de woning zijn of worden. Als jouw partner geen eigenaar wordt, kan deze niet als schuldenaar aan de bijBouwe Vooruit Hypotheek worden toegevoegd. In dit geval vragen wij jouw partner een ontruimingsverklaring te tekenen, die je kunt vinden op bijbouwe.nl/belangrijke-documenten. Als je verzoek samengaat met een ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid verwijzen wij je naar de voorwaarden onder het hoofdstuk 9.4.2. Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid (OHA).

9.4.2. Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid (OHA)

Als je gaat scheiden of je relatie beëindigt, 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 de bijBouwe Vooruit Hypotheek op één naam en inkomen kan worden voortgezet.

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

- De Looptijd van het te verkrijgen deel (maximaal de helft) van de resterende bijBouwe Vooruit 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 normale regels voor een verhoging (zie hoofdstuk 9.1.
- Verhogingen).
- Gaat het om een ontslagverzoek met wijzigingen in de bijBouwe Vooruit 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.

- Gaat het om een ontslagverzoek 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 een omzetting dan zal eerst het hoofdelijk ontslag inclusief verhoging plaatsvinden en vervolgens de omzetting.
- De vertrekkende partij mag na het ontslag geen eigenaar meer van de woning zijn. Daarnaast moet de vertrekker of de woning duurzaam hebben verlaten (wat blijkt uit de (concept) akte van verdeling) of er moet een getekende ontruimingsverklaring aangeleverd worden.

9.4.2.1. 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;
- Het ontslag vindt plaats in verband met het ondernemerschap van de ontslagen schuldenaar;
- De ontslagen schuldenaar geen eigenaar meer is van de woning;
- Het is een bijBouwe Vooruit Hypotheek met NHG;
- 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 moet de geldverstrekker 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.