Centraal Beheer



De Leef Hypotheek

Acceptatiegids

1 november 2026

Wat leest u in deze acceptatiegids?

01 Dit maakt de Leef Hypotheek uniek 5

02 Het aanvraagproces 6

03 Acceptatiecriteria 7

04 Aanvrager 8

Partner van de aanvrager 8
Niet-EU nationaliteit 9

05 Inkomen 10

Inkomen uit vast dienstverband 10
Inkomen uit ander/flexibel dienstverband 11
Inkomen uit toekomstig dienstverband 11
Inkomen uit onderneming 12
Inkomen uit (pre)pensioen 13
Inkomen uit lijfrente 14
Inkomen uit uitkering 14
Inkomen uit PGB 14
Inkomen uit alimentatie 14
Inkomen uit vermogen 15
Inkomen uit verhuur 15

06 Financiële verplichtingen 16

Geregistreerde kredieten 16
Energiebespaarlening voor de woning 17
Leen-schenkconstructies 17
Studieleningen 17
Alimentatieverplichtingen 18
Erfpachtcanon 18

07 Woning 19

Mantelzorgwoning in de woning of op het erf 19
Nieuwbouw 20
Appartement 20
Winkel- of kantoorfunctie 20
Koop- en leenconstructies 21
Erfpacht 21

Koop onder voorwaarden 21
Andere vorm van passeren 22

08 Waarde van de woning 23

Funderingsrisico 23
Waardebepaling 24

09 LTV, LTI, hoofdsom en inschrijving 26

Hogere inschrijving 27
Minimale/maximale hoofdsom 27
Vervolghypotheek bij een andere aanbieder 28
Overlijdensrisicoverzekering 28
Toetsrente 28
Consumptief gebruik van de lening 28
Belastingplichtig in het buitenland 28
Leencapaciteit bij duurzame woning en/of energiebesparende voorzieningen 28
Hypotheekrenteaftrek vervalt binnen 10 jaar 28

10 Onze hypotheekproducten 29

11 Depot 30

In deze situaties is een bouwdepot meestal verplicht 30
Rentevergoeding 30
Betalingen 30
Rentedepot 30

12 Overbruggingssituatie 31

Overbruggingslening 31

13 Wijzigingen in bestaande hypotheken 33

Hypotheekbedrag verhogen 33
Looptijd verlengen 33
Aflosvorm wijzigen 33
Rente afkopen 33
Rentemiddeling 33
Risico-opslag aanpassen 34
Meenemen bij verhuizing 34
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid 34

Contact met Centraal Beheer 35

Bijlage 1 Eisen aan documenten 36

Bouwkundig rapport 36
Taxatierapport 36
Waarborgcertificaat 36
Werkgeversverklaring 36

Bijlage 2 Afwijkingen van NHG 37

Overzicht afwijkingen 37
Opschortende voorwaarden 39

01
Dit maakt de Leef Hypotheek uniek

Proactief beheer

Bij Centraal Beheer verzekeren wij onze klanten graag van rust en zekerheid:

- ✓ Met 7 risicoklassen (inclusief NHG) merkt uw klant vaak dat wij uit onszelf de rente verlagen.
- ✓ We nemen telefonisch contact op met de klant na het passeren van de hypotheek.
- ✓ Rentemiddeling 1 keer per rentevastperiode mogelijk.

Moderne voorwaarden

- ✓ **Uw klant krijgt vanzelf een lager rentepercentage als hij door aflossen in een lagere risicoklasse valt.**
- ✓ **100% boetevrije aflossing uit eigen middelen.**
- ✓ **Rentekorting bij energiebesparende maatregelen.**
- ✓ **Rentekorting bij energielabel A+ en hoger.**
- ✓ **Boetevrij aflossen tot 10% per jaar.**
- ✓ **Rentemiddeling 1 keer per rentevastperiode mogelijk.**
- ✓ **Rente meenemen bij verhuizen.**
- ✓ **Geen kosten als u de aanvraag annuleert.**

Samen met u

Samen met u helpen wij mensen aan een Leef Hypotheek.
Dat maakt ons een team. Daarom:

- ✓ Verbeteren wij ons product elk jaar.
- ✓ Heeft u invloed op ons proces en ons product.
  Als u mogelijkheden voor verbeteringen ziet, horen wij dat graag.
- ✓ Organiseren we sessies met adviseurs om onze voorwaarden, acceptatiecriteria, processen en service continue te verbeteren.

Meld u aan als u mee wilt denken:
adviseurs@centraalbeheer.nl

We helpen u met uw acquisitie

Vanaf het moment dat u een Leef Hypotheek aanvraagt, bouwen wij een relatie op met onze gezamenlijke klant. We zoeken het gesprek op, luisteren en wijzen hem op de mogelijkheden die hij heeft.

- ✓ Merken we dat onze gezamenlijke klant advies wil? Dan verwijzen wij hem door naar de adviseur die heeft bemiddeld. En dat bent u.
- ✓ We dragen u leads aan via onze veel bezochte website.
- ✓ We delen inzichten en informatie die interessant voor u kunnen zijn.

We nemen u werk uit handen

Wij maken het aanvragen van onze Leef Hypotheek graag makkelijk:

- ✓ Minder rework door kraakheldere acceptatiecriteria en soepel proces.
- ✓ Hypotheekdesk voor twijfelgevallen die buiten de kaders vallen.

02
Het aanvraagproces

Aanvraagproces
Uw klant ontvangt via u eerst een Voorstel met Renteaanbod. Daarin vragen wij alle informatie en documenten op. Ook staat hier een gegarandeerde rente in.
Het acceptatieproces begint als uw klant het Voorstel met Renteaanbod tekent en u het heeft teruggestuurd. Zodra wij alle documenten hebben goedgekeurd ontvangt uw klant een Definitief Aanbod. Dit aanbod is bindend voor Centraal Beheer, maar vrijblijvend voor uw klant.

Ockto en iWize
Via de Ockto app of iWize kunnen uw klanten met behulp van hun DigiD op een eenvoudige manier de benodigde informatie verzamelen en na controle versturen. De bronnen die daarbij worden geraadpleegd zijn
- MijnOverheid en iDIN voor identificatie en verificatie (OcktoID)
- MijnUWV
- MijnPensioenoverzicht

Hieronder staan de documenten die bij gebruik van de bovengenoemde bronnen meestal niet meer nodig zijn:
- Kopie van paspoort of ID kaart (zonder BSN)
- UWV verzekeringsbericht
- Overzicht van het pensioeninkomen/AOW uitkering

Inkomenstoets voor zelfstandig ondernemer
Is uw klant zelfstandig ondernemer?
Voor NHG-aanvragen laat u een Inkomensverklaring Ondernemer opstellen door 1 van de door NHG geselecteerde Rekenexperts.
Voor niet NHG-aanvragen beoordelen wij zelf het inkomen. Voor niet NHG-aanvragen via een Volmachtpartij vraagt u bij Raadhuys een inkomensverklaring op.

Voorstel met Renteaanbod
- Het Voorstel met Renteaanbod moet binnen 3 weken ondertekend bij ons binnen zijn.
- Het Voorstel met Renteaanbod is vanaf het uitbrengen standaard 4 maanden geldig. Binnen deze 4 maanden moet de hypotheek passeren.
- Uw klant kan dit voorstel 1 keer verlengen:
  - Bestaande bouw: met 2 maanden.
  - Nieuwbouw: met 8 maanden.

Dit geeft u op het Voorstel met Renteaanbod aan.

Kosten van verlenging
Geen kosten
- Bij nieuwbouw
- Bij bestaande bouw en deze leningdelen:
  - Met een Kwartaal Variabele Rente.
  - Overbruggingslening.
  - Leningdeel waarvan de rente meeverhuist.

Wel kosten
Bij bestaande bouw en alle andere leningdelen als de actuele rente op de dag van passeren hoger is dan de rente in ons Voorstel met Renteaanbod. Kosten berekenen we zo:
- Uw klant betaalt per afgenomen maand 0,25% van het leningdeel.
- Een deel van een maand brengen wij in rekening als 1 hele maand.
- We stellen de kosten vast op de dag van passeren. De kosten houden we dan in op de lening.

Tijdens de geldigheid van ons Voorstel met Renteaanbod brengen we geen nieuw voorstel uit. Wel voeren we op uw verzoek wijzigingen door. Eventuele wijzigingen ziet u terug in ons Definitief Aanbod.

Definitief Aanbod
- Ontvangen wij graag binnen 2 weken getekend retour. Uw klant heeft dus 2 weken bedenktijd om het Definitief Aanbod te accepteren.
- Is voor ons bindend zodra wij het door uw klant ondertekende aanbod hebben ontvangen. Uw klant mag wel kosteloos annuleren.
- Is voor ons de bevestiging om de stukken naar de notaris te sturen.
- Alle gevraagde informatie en documenten moeten wij uiterlijk 4 weken voor de uiterste passeerdatum hebben ontvangen.
- Alle gevraagde informatie en documenten moeten wij uiterlijk 4 weken voor de uiterste passeerdatum hebben ontvangen.

03
Acceptatiecriteria

In dit deel van de acceptatiegids vindt u de algemene regels van het acceptatiebeleid van Centraal Beheer.

U leest in dit deel van de gids in welke situaties wij een geldlening met hypothecaire zekerheid verstrekken. Hierna wordt dat het verstrekken van een hypotheek genoemd. Als wij het nodig vinden, mogen wij van deze regels afwijken.
De hoeveelheid tekst in deze acceptatiegids is tot een minimum beperkt. U vindt de informatie over onze acceptatiecriteria en vereiste documenten in overzichtelijke tabellen. Via de uitgebreide inhoudsopgave bieden we u extra zoekgemak.

In deze acceptatiegids gebruiken we verschillende Opsommingstekens:

- ✓ geen probleem
- x wel een probleem / niet toegestaan
- ☐ document vereist

Wetgeving en fraude
Centraal Beheer onderschrijft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF). We hanteren de LTI- en LTV-normeringen van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet van het Ministerie van Financiën.

Hoe wij omgaan met persoonsgegevens staat in ons privacy statement op centraalbeheer.nl/hypotheek/klant/actuele-voorwaarden-en-formulieren

Wij kunnen bij de inbreng van eigen middelen of het aantonen van vermogen de herkomst hiervan controleren in het kader van Customer Due Diligence.

Voor de beoordeling van een aanvraag maken wij ook gebruik van een modelmatige risicobepaling. Dit model geeft een risicoscore op basis van een combinatie van inkomen, kenmerken van de woning en betaalgedrag van de aanvrager.

Als wij een vermoeden hebben van fraude, hebben wij de mogelijkheid om een aanvraag zonder opgave van reden te beëindigen. Als u zelf een vermoeden heeft van fraude, neem dan direct contact met ons op via: veiligheidszaken.hypotheken@achmea.nl.

04
Aanvrager

Algemene voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Aanvrager is een natuurlijk persoon en ook: ✓ meerderjarig ✓ handelingsbekwaam ✓ (toekomstige) bewoner van het onderpand ✓ (toekomstige) eigenaar van het onderpand **Wij verstrekken geen hypotheken aan een aanvrager die:** x onder curatele of onder bewind staat x in een land buiten de eurozone woont	**Per aanvrager ('voor origineel gezien en akkoord' met uw volledige naam, datum en handtekening):** ☐ geldig paspoort, of ☐ geldige Europese ID-kaart, of ☐ acceptabel vreemdelingendocument **Let op:** • voor het uitbrengen van het Definitief Aanbod zonder burgerservicenummer (BSN) (kan vervangen worden door OcktoID) • na uitbrengen van het Definitief Aanbod mét BSN

Partner van de aanvrager

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Aanvragers die getrouwd of geregistreerd partners zijn waarbij de woning binnen een (beperkte) gemeenschap van goederen valt moeten beiden schuldenaar worden op de hypotheek. Deze verplichting geldt niet als: • de woning uitsluitend op naam van de aanvrager komt, én • er huwelijkse voorwaarden of partnerschaps-voorwaarden zijn die de woning uitsluiten van een gemeenschap of de woning buiten de beperkte gemeenschap van goederen valt, én • het inkomen van 1 aanvrager voldoende is **Er mag geen sprake zijn van een:** x samenlevingsverband in de familiesfeer (bijvoorbeeld ouder-kind of broer-zus)	☐ huwelijkse voorwaarden, of ☐ partnerschapsvoorwaarden

Niet-EU nationaliteit

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ duurzaam verblijf in Nederland	**Als andere nationaliteit dan die van een EU-lidstaat, IJsland, Liechtenstein, Noorwegen of Zwitserland:** Elke aanvrager waarvan het inkomen nodig is: ☐ verblijfsvergunning voor Nederland voor onbepaalde tijd, of ☐ verblijfsvergunning voor een EU-lidstaat voor langdurig ingezetenen, of ☐ verblijfsvergunning (type I en III) voor bepaalde tijd in Nederland met een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 Vreemdelingenbesluit (zoals een kennismigrant/expat), of ☐ document duurzaam verblijf burgers van de unie **Telt het inkomen van de 2e aanvrager niet mee?** Dan mag u voor deze aanvrager volstaan met: ☐ IND-vreemdelingendocument, of ☐ sticker in het paspoort waaruit blijkt dat de 2e aanvrager een Nederlandse verblijfsvergunning voor bepaalde tijd heeft én ☐ officieel document met vermelding burgerservice nummer (BSN) (na uitbrengen Definitief Aanbod)

05
Inkomen

Algemene voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ inkomsten en vermogen in euro's **Wij rekenen niet met:** x inkomsten en vermogen in andere valuta x salaris in contanten	**Van iedere aanvrager die binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt of binnen 10 jaar met pensioen gaat:** ☐ bewijs van de te verwachten inkomsten na pensionering

Inkomen uit vast dienstverband

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Wij tellen mee: ✓ dienstverband onbepaalde tijd ✓ dienstverband bepaalde tijd met intentieverklaring **Uitgezonderd:** x nog in proeftijd *zie bij andere / flexibele dienstverbanden* x voornemen om dienstverband op korte termijn te beëindigen **Wij rekenen bij de werkgeversverklaring met:** ✓ bruto jaarloon of salaris ✓ vakantietoeslag ✓ vakantiebonnen bouwbedrijf (100%) ✓ structurele provisie (niet bedrijfsafhankelijk): het bedrag over de laatste 12 maanden, maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen ✓ structurele onregelmatigheidstoeslag/ ploegentoeslag: het bedrag over de laatste 12 maanden ✓ structureel overwerk: het bedrag over de laatste 12 maanden, maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen ✓ vaste 13e maand of onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering ✓ structureel flexibel budget: maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen ✓ onvoorwaardelijke stijging van het inkomen binnen 6 maanden Bij meer dan 1 vast dienstverband, totaal meer dan 40 uur:	**Inkomen met inkomensbepaling loondienst (IBL):** ☐ UWV verzekeringsbericht, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstrook, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden Is het inkomen voldoende zonder bijdrage pensioen? Dan is een salarisstrook niet nodig. Vul dan € 0 euro in als eigen bijdrage pensioen in de adviessoftware Let op: Staan er andere zaken op de salarisstrook die wij moeten weten, zoals een lening bij de werkgever? Geef deze dan door in de hypotheekaanvraag **Inkomen met werkgeversverklaring:** ☐ werkgeversverklaring volgens model NHG, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstrook, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden **Als de werkgever familie van de aanvrager is:** ☐ UWV verzekeringsbericht op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden en de meest recente salarisstrook **Let op:** Als er een onvoorwaardelijke stijging van het inkomen binnen 6 maanden is op basis van de CAO of een periodiek: ☐ verklaring van de werkgever dat de inkomensstijging onvoorwaardelijk is (het standaard formulier 'Verklaring onvoorwaardelijke inkomensverhoging' op centraalbeheer.nl/voor-adviseurs/hypotheek kan

• maximaal 125% van 12 keer het maandinkomen op basis van 40 uur	hiervoor worden gebruikt)

Inkomen uit ander/flexibel dienstverband

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Wij tellen mee: ✓ seizoenswerk ✓ uitzendwerk bij een uitzendbureau dat is aangesloten bij ABU of NBBU ✓ oproep- en invalwerk ✓ dienstverband bepaalde tijd, zonder verklaring vast dienstverband ✓ nog in proeftijd **Wij rekenen met:** • gemiddeld jaarinkomen van de laatste 3 kalenderjaren of 36 maanden • maximaal: inkomen laatste kalenderjaar of 12 maanden en maximaal het verwachte inkomen van het lopend jaar • loonvervangende uitkeringen tellen mee bij de berekening van het gemiddeld jaarinkomen. Dit kan alleen als er inkomen is uit een actief (tijdelijk) dienstverband	**Inkomen met inkomensbepaling loondienst (IBL):** ☐ UWV verzekeringsbericht, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstrook, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden Is het inkomen voldoende zonder bijdrage pensioen? Dan is een salarisstrook niet nodig. Vul dan € 0 euro in als eigen bijdrage pensioen in de adviessoftware Let op: Staan er andere zaken op de salarisstrook die wij moeten weten, zoals een lening bij de werkgever? Geef deze dan door in de hypotheekaanvraag **Inkomen met werkgeversverklaring:** ☐ werkgeversverklaring volgens model NHG, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstrook, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden ☐ jaaropgaven van de laatste 3 kalenderjaren

Inkomen uit toekomstig dienstverband

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Wij tellen mee: ✓ inkomen met startdatum binnen 6 maanden na datum Definitief Aanbod, én ✓ zonder proeftijd, én ✓ vast dienstverband	☐ door beide partijen ondertekend arbeidscontract ☐ werkgeversverklaring **Als hypotheeklasten eerder ingaan dan (hoger) inkomen:** ☐ bewijs beschikbaar spaargeld overbrugging lasten hypotheek

Inkomen uit onderneming

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Wij tellen mee: ✓ eigenaar eenmanszaak ✓ lid van een maatschap ✓ vennoot in commanditaire vennootschap ✓ vennoot in vennootschap onder firma ✓ eigenaar BV met belang vanaf 5% **In deze gevallen verstrekken wij geen Leef Hypotheek** x bedrijf niet gevestigd of actief in Nederland x korter dan 12 maanden (bij NHG) of 36 maanden (bij niet-NHG) zelfstandig x onvoldoende liquiditeit of solvabiliteit, afwijken is mogelijk op basis van individuele beoordeling x negatief eigen vermogen in laatste jaar, afwijken is mogelijk op basis van individuele beoordeling x holding met meer dan 2 werkmaatschappijen (bij niet-NHG) x eigenaar NV met belang vanaf 5% x onderneming in branche gerelateerd aan de drugsindustrie, pornografische- of seksindustrie, wapenhandel of gokken x onderneming in de agrarische sector, in de handel in onroerend goed of in een andere branche die niet voldoende te beoordelen is x We zijn terughoudend bij ondernemingen in de horeca en in de autohandel. Voor deze 2 branches gelden de volgende voorwaarden: - Autohandel: acceptabel zijn alleen BOVAG aangesloten universele autobedrijven en/of officiële merkdealers - Onderneming bestaat al langer dan 36 maanden - Ondernemer is al meer dan 36 maanden uitbater van de onderneming - Combinatiepanden zijn niet acceptabel **Wij rekenen met** Inkomen uit 1 bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten: de gemiddelde nettowinst (saldo fiscale winstberekening IB-aangifte) van de laatste 3 kalenderjaren	☐ recent uittreksel van de Kamer van Koophandel **Bij een aanvraag met NHG:** ☐ inkomensverklaring ondernemer, niet ouder dan 6 maanden op datum Definitief Aanbod, opgemaakt door 1 van de door NHG geselecteerde Rekenexperts **Bij een aanvraag zonder NHG:** **Bent u een adviseur zonder rechtstreekse aanstelling waarvan de aanvraag loopt via een Volmachtpartij:** ☐ inkomensverklaring ondernemer, niet ouder dan 6 maanden op datum Definitief Aanbod, opgemaakt door Raadhuys **Voor de andere adviseurs geldt:** Wij doen de beoordeling van het zakelijk inkomen zelf. Als u toch een inkomensverklaring ondernemer opgemaakt door Raadhuys (niet ouder dan 6 maanden op datum Definitief Aanbod) wilt aanleveren, geef dat dan aan in de HDN aanvraag *Van de laatste 3 kalenderjaren of, als de stukken er nog niet zijn en de aanvraag gebeurt in de periode januari tot en met april, van de laatste 3 jaar ervoor:* ☐ balans en verlies- en winstrekening ☐ IB-aangifte ☐ Verklaring geregistreerd inkomen Belastingdienst (voorheen IB60) *Niet ouder dan 3 maanden:* ☐ UWV verzekeringsbericht *Bij een aanvraag vanaf augustus verplicht (vóór augustus op verzoek):* ☐ tussentijdse cijfers over het resultaat van het lopende jaar *In het geval van een BV:* ☐ recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden **Let op:** • maximaal: netto winst van het laatste kalenderjaar • we corrigeren voor de fiscale bijtelling in verband met het privégebruik van een auto

Zelfstandig inkomen niet benodigd Als het inkomen niet benodigd is voor het verkrijgen van de hypotheek, wordt het risico van de betreffende zelfstandigheid op basis van het laatst beschikbare jaar beoordeeld	**Bij een aanvraag met NHG:** **Bent u een adviseur zonder rechtstreekse aanstelling waarvan de aanvraag loopt via een Volmachtpartij:** ☐ beoordelingsverklaring, niet ouder dan 6 maanden op datum Definitief Aanbod, opgemaakt door 1 van de door NHG geselecteerde Rekenexperts **Voor de andere adviseurs geldt:** Wij doen de beoordeling van het zakelijk inkomen zelf. Als u toch een beoordelingsverklaring, opgemaakt door 1 van de door NHG geselecteerde Rekenexperts (niet ouder dan 6 maanden op datum Definitief Aanbod), wilt aanleveren, geef dit dan door in de HDN-aanvraag ☐ balans en verlies- en winstrekening laatste jaar ☐ IB-aangifte laatste jaar **Bij een aanvraag zonder NHG:** **Bent u een adviseur zonder rechtstreekse aanstelling waarvan de aanvraag loopt via een Volmachtpartij:** ☐ beoordelingsverklaring, niet ouder dan 6 maanden op datum Definitief Aanbod, opgemaakt door Raadhuys **Voor de andere adviseurs geldt:** Wij doen de beoordeling van het zakelijk inkomen zelf. Als u toch een beoordelingsverklaring, opgemaakt door Raadhuys (niet ouder dan 6 maanden op datum Definitief Aanbod), wilt aanleveren, geef dat dan aan in de HDN aanvraag ☐ balans en verlies- en winstrekening laatste jaar ☐ IB-aangifte laatste jaar

Inkomen uit (pre)pensioen

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ AOW ✓ (pre)pensioenuitkeringen	☐ jaaroverzicht(en) van inkomen ☐ pensioentoekenningsbesluit of pensioenbeschikking ☐ maandspecificatie *Of* ☐ uitdraai van mijnpensioenoverzicht.nl, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden

Inkomen uit lijfrente

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ lopende lijfrente-uitkering voor de duur dat de uitkering gegarandeerd is ✓ nog niet uitkerende lijfrente (verzekerings- of bankspaarproduct met lijfrenteclausule) **Let op:** • we houden rekening met het rendement op toekomstige inleg, voor zover die inleg een jaar voorafgaand aan de datum van het Definitief Aanbod ook al betaald is • de einddatum van de berekende uitkering mag niet eerder zijn dan de einddatum van het leningdeel • het deel van de lening boven de leencapaciteit zonder lijfrente-uitkering, moet uiterlijk afgelost zijn vóór het moment dat de uitkering stopt	☐ lijfrentepolis **Bij lopende lijfrente-uitkering:** ☐ bankafschrift met meest recente lijfrente-uitkering **Bij nog niet uitkerende lijfrente:** ☐ recent prognosekapitaal van de uitgestelde lijfrente op basis van maximaal 4% of het historisch rendement indien dit lager is, maximaal de UFR. Dit overzicht moet worden verstrekt door de verzekeraar of de bank ☐ recente offerte van een verzekeraar of bank voor een direct ingaande lijfrente

Inkomen uit uitkering

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ WAO-uitkering en WAZ-uitkering ✓ IVA-uitkering voor onbeperkte tijd ✓ Wajong-uitkering exclusief studietoeslag	☐ toekenningsbesluit van sociale verzekering ☐ meest recente betalingsspecificatie van uitkering

Inkomen uit PGB

Wij tellen mee:	Deze documenten levert u aan
✓ inkomen uit zelfstandig beroepsmatige PGB-zorgverlening **In deze situaties niet** x eigen PGB x PGB in loondienst x PGB-inkomen uit zorgverlening aan partner of familie	Zie 'Inkomen uit onderneming' voor de benodigde documenten

Inkomen uit alimentatie

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ Partneralimentatie: minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid of pensioen zijn Let op: we rekenen alimentatie mee voor de duur dat de alimentatie loopt	☐ echtscheidingsconvenant ☐ beschikking echtscheiding ☐ notariële akte van verdeling ☐ bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand

Wij tellen niet mee: x kinderalimentatie	

Inkomen uit vermogen

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid of pensioen zijn ✓ minimaal € 20.000 vrij beschikbaar vermogen, zoals spaargeld en beleggingen als: - het eenvoudig liquide te maken is - het redelijkerwijs te verwachten vermogens-inkomsten heeft **In deze situaties niet:** x vermogen dat verpand is x vermogen in vreemde valuta/crypto **Wij rekenen met rendement op basis van:** • door het CHF vastgestelde rente (3%) of de hypotheekrente (de laagste van beide rentes)	☐ bewijs van de huidige omvang en de vrije beschikbaarheid van het vermogen

Inkomen uit verhuur

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid of pensioen zijn ✓ inkomsten (kale huur) uit de verhuur van vastgoed met bestemming wonen (niet het onderpand) - maximaal 5 verhuurde woningen in bezit - maximaal 30% van het toetsinkomen - minimaal 20% afslag op de kale huur - hypotheeklasten worden in mindering gebracht, we gaan hierbij uit van annuïtaire lasten - individuele beoordeling **In deze situatie niet:** x inkomsten uit kamerverhuur	☐ huurovereenkomst van de verhuurde woning (minimaal 1 maand oud) ☐ overzicht van de hypotheek op de woning ☐ IB aangifte laatste jaar ☐ leningovereenkomst of toestemmingsbrief van de geldverstrekker waaruit blijkt dat verhuur is toegestaan ☐ bewijs van bijschrijving van de huur

06
Financiële verplichtingen

Deze BKR-coderingen accepteren wij niet	Deze documenten levert u aan
x BKR-codering A x BKR-codering 1 tot en met 5 x BKR-melding SK, SH, RO, ZO of HY x BKR-melding RN of RH zonder afspraken over betalingsverplichting **Let op:** BKR-bijzonderheidscode 9 (lopend bezwaar) maakt geen verschil voor onze beoordeling **Deze BKR-coderingen accepteren we wel** ✓ maximaal 1 A- of 1-codering op een afgelost krediet of A- of 1-codering met herstelcodering op een lopend krediet ✓ HY- of RN-codering die is ontstaan vanwege kwijtschelding van een restschuld door NHG ✓ RN- of RH-codering waarbij afspraken over betalingsverplichting zijn gemaakt ✓ RN-codering met 3-codering en aflossingsdatum op dezelfde datum als de meldingsdatum van de 3-codering	**Bij een HY- of RN-codering en kwijtgescholden restschuld:** ☐ NHG-brief finale kwijting **Bij een RN- of RH-codering met betalingsafspraken:** ☐ bewijs van de betalingsafspraken

Geregistreerde kredieten

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ minimaal 2% per maand, over het oorspronkelijk kredietbedrag of de kredietlimiet, of ✓ de werkelijke last (bijvoorbeeld bij AK en OA), als: - het krediet tijdens de looptijd van het krediet wordt afgelost, en - het kredietbedrag niet verhoogd kan worden, en - er niets opgenomen kan worden uit het krediet, en - de rente niet wijzigt tijdens de looptijd ✓ de werkelijke last, als het een betalingsafspraak bij een lopende RN/RH betreft	☐ Bij lopende RN/RH: betalingsafspraken
Hierboven staat hoe we omgaan met bepaalde financiële verplichtingen van de aanvragers. De regels gelden niet: • als de financiële verplichting is afgelost op de datum van de hypotheekverstrekking, en	☐ aflosbewijs ☐ bewijs dat aflossing uit eigen middelen wordt voldaan

• als de overeenkomst over de financiële verplichting wordt beëindigd	

Energiebespaarlening voor de woning

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ de werkelijke last	☐ kredietovereenkomst

Leen-schenkconstructies

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ lening maximaal € 100.000 (individuele beoordeling bij meer dan € 100.000) ✓ lening bij familie ✓ lening is annuïtair of lineair ✓ bestemd voor aankoop en/of verbouwing van de woning ✓ maximaal 1 lening per aanvrager ✓ hypothecaire inschrijving toegestaan **In deze situatie niet** x hogere rente + aflossing dan de jaarlijkse belastingvrije schenking **Wij rekenen met** ✓ de werkelijke last, lasten minus schenking	☐ schenkovereenkomst ☐ leenovereenkomst

Studieleningen

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ het termijnbedrag maal de bruteringsfactor uit de tabel in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet **Let op:** • Er wordt geen rekening gehouden met een aflosvrije periode of een verlaagd termijnbedrag vanwege de zogenaamde draagkrachtmeting • we houden wel rekening met de berekende maandlast in de zogenaamde aanloop- of opbouwfase. Dit is de periode dat de consument nog geen termijnbedrag verschuldigd is voor rente en aflossing van een studielening	☐ schuldoverzicht van de studiefinanciering bij DUO

Alimentatieverplichtingen

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ alimentatieverplichtingen aan ex-partner **Let op:** bij de bepaling van het toetsinkomen brengen we eerst de partneralimentatie in mindering, conform de NHG-normen	**Bij echtscheiding tot 12 jaar geleden:** ☐ echtscheidingsconvenant ☐ notariële akte van verdeling ☐ beschikking echtscheiding ☐ bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand **Bij echtscheiding langer dan 12 jaar geleden:** ☐ meest recente IB-aangifte ☐ bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand

Erfpachtcanon

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ erfpachtcanon **Let op:** wordt de erfpachtcanon aangepast binnen 1 jaar? Dan rekenen we met de hogere canon **Let op:** Als er sprake is van een oplopende canonverplichting anders dan indexatie wordt gerekend met het gemiddelde canonbedrag	☐ erfpachtovereenkomst **Als de erfpachtcanon wordt aangepast binnen 1 jaar:** ☐ bewijs van nieuwe canon

07
Woning

Algemene voorwaarden onderpand

✓ in Nederland
- onderhoudstoestand (eventueel na verbouwing) redelijk of goed
- permanente woonbestemming
- juridisch en economisch eigendom
- opstalverzekering tegen alle gebruikelijke gebeurtenissen, op basis van herbouwwaarde
- bedoeld voor eigen bewoning

In deze situatie niet

x bodemverontreiniging
x recht van opstal (uitzondering mogelijk bij overheid of nutsbedrijf)
x recreatiewoningen, stacaravans, woonwagens, woonwagenstandplaatsen en woonboten
x houtbouw (wel houtskeletbouw)
x onderpanden met agrarische bestemming en onderpanden op een industrie- of bedrijventerrein
x (deels) verhuurde woningen
x woning met 2 wooneenheden waarvan 1 deel als woning is te verhuren
x woning die zelf gebouwd wordt
x woningen bestemd voor doorverkoop (beleggingspanden)
x bedrijfspanden
x woningen waarbij het woonrecht afhankelijk is van een dienstbetrekking
x woning met koopconstructie anders dan Duokoop, Koopgarant, Koopstart, Slimmer Kopen of Starterslening
x maatschappelijk gebonden eigendom (MGE), maatschappelijk verantwoord eigendom (MVE), koopsubsidie, Coöperatieve Vereniging en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Mantelzorgwoning in de woning of op het erf

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ 1 kadastraal geheel ✓ maximaal 2 schuldenaren (niet de zorgontvangers) ✓ er wordt geen rekening gehouden met de waardestijging vanwege het plaatsen van een mantelzorgwoning of verbouwing **In deze situatie niet:** x verhuur	☐ ontruimingsverklaring getekend door mantelzorgvrager(s) en schuldena(a)r(en)

Nieuwbouw

Voorwaarden onderpand	Deze documenten levert u aan
✓ projectmatige nieuwbouw door erkend bouw- of aannemingsbedrijf ✓ nieuwbouw in eigen beheer **In deze situatie niet:** x zelfbouw	☐ koop- aanneemovereenkomst ☐ meerwerkspecificatie **Als projectmatige nieuwbouw:** ☐ waarborgcertificaat in de koop- aanneemovereenkomst afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. Of een afbouwgarantie in de koop- aanneemovereenkomst die is afgegeven door een woningcorporatie **Als nieuwbouw in eigen beheer:** ☐ gevalideerd taxatierapport ☐ onherroepelijke omgevingsvergunning ☐ termijnschema

Appartement

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ VvE met inschrijving bij Kamer van Koophandel ✓ VvE in oprichting - appartement ontstaan door splitsing **In deze situatie niet:** x appartement zonder VvE **Let op:** Indien er geen vereniging van eigenaren is, kan er bij kleinschalige appartementencomplexen (tot 3 appartementen) een hypotheek verstrekt worden als de onderhoudsstaat in het taxatierapport als 'goed' wordt beoordeeld	**Als het buitenonderhoud of de bouwkundige constructie matig of slecht is:** ☐ meerjarenonderhoudsplan ☐ bouwkundig rapport ☐ opgave van de financiële situatie van het reservefonds waaruit blijkt dat het reservefonds voldoende is voor herstel tot 'redelijk' of 'goed'

Winkel- of kantoorfunctie

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ woon/winkelpand of woon/kantoorpand - winkel of kantoor in eigen gebruik - woning in eigen gebruik - woongedeelte minstens 75% van marktwaarde	☐ gevalideerd taxatierapport waaruit blijkt dat het woongedeelte minstens 75% van de marktwaarde bedraagt

Koop- en leenconstructies

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ Duokoop met NHG ✓ Koopgarant met NHG ✓ Koopstart met NHG ✓ Slimmer Kopen met NHG ✓ Starterslening met NHG **In deze situatie niet:** x woning met koopregeling/starterslening zonder NHG	☐ Voorwaarden en overeenkomst koopregeling/ starterslening

Erfpacht

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Bij erfpachtovereenkomst gesloten na 1 januari 1992: ✓ erfpacht duurt nog minstens 10 jaar of onvoorwaardelijke verlenging na (resterende) duur Bij erfpachtovereenkomst gesloten vóór 1 januari 1992: ✓ erfpacht duurt nog minimaal de looptijd van de lening, of onvoorwaardelijke verlenging na (resterende) duur Bij tijdelijk afgekochte erfpachtcanon: ✓ afkooptermijn duurt nog minimaal 10 jaar **Let op:** bij erfpacht niet door overheid uitgegeven: • uitsluitend 'groene' beoordelingen in notariële opinie, of • voldoen aan bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten als erfpachtrecht op of na 1 januari 2013 is ontstaan	**Bij erfpacht (nieuwbouw):** ☐ concept transportakte waarin de duur van het erfpachtrecht staat **Bij erfpacht (geen nieuwbouw):** ☐ notarieel document waarin de looptijd van het erfpachtrecht staat, bijvoorbeeld de vestigingsakte van het erfpachtrecht **Bij erfpachtrecht dat niet door overheid is uitgegeven:** ☐ groene notariële opinie

Koop onder voorwaarden

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Wij hebben geen bezwaar tegen de volgende voorwaarden bij aankoop als deze géén invloed hebben op de waarde of courantheid van de woning bij verkoop: • aflopend anti-speculatiebeding • verkoopverbod tot 5 jaar na overdracht • voorkeursrecht van derden	☐ documentatie over de voorwaarden van de verkoop

Andere vorm van passeren

Voorwaarden
✓ Groninger akte

08
Waarde van de woning

De waarde van de woning is van belang voor:

- de maximale hypotheek
- de risicoklasse van de hypotheek

In het overzicht hieronder staat van welke waarde we uitgaan, in welke situaties er een taxatierapport vereist is en wanneer een Centraal Beheer Calcasa Desktop Taxatie® voldoende is. Houd wel rekening met uitzonderingen. In sommige situaties waarin volgens het overzicht een desktoptaxatie volstaat, kan er toch aanleiding zijn om een taxatierapport te vragen. Ook geven we aan welke documenten en handelingen er nodig zijn als er sprake is van funderingsrisico

Funderingsrisico

Funderingsrisicoklasse in taxatierapport of Calcasa Desktop Taxatie®	Deze documenten levert u aan
Als er sprake is van: - risicoklasse E - risicoklasse D afgeleid of vastgesteld - risicoklasse D modelmatig in een Calcasa Desktop Taxatie®	☐ QuickScan volgens de KCAF-richtlijn **Als uit de QuickScan een hoog funderingsrisico blijkt:** ☐ uitgebreid funderingsonderzoeksrapport inclusief opgave van herstelkosten volgens de KCAF-richtlijn 'Funderingen Onder Gebouwen' **Als uit het funderingsonderzoeksrapport blijkt dat herstel noodzakelijk is:** ☐ bouwdepot ter hoogte van de herstelkosten

Waardebepaling

Getaxeerde marktwaarde bij	Deze documenten levert u aan
✓ bestaande woning ✓ verbouwing, als waarde na verbouw noodzakelijk is ✓ nieuwbouw in eigen beheer ✓ woning met erfpacht ✓ woon/winkel- of woon/kantoorpand ✓ appartement dat ontstaat door splitsing ✓ appartementen zonder stortingen in reservefonds	**Bij getaxeerde marktwaarde:** ☐ gevalideerd taxatierapport **Als de taxateur adviseert om nader bouwkundig onderzoek te doen óf** **als in het taxatierapport staat dat het totaal van de gemiddeld geschatte directe kosten (0 - 1 jaar) meer dan 10% is óf** **als er een aanschrijving is van de gemeente tot herstel van achterstallig onderhoud:** ☐ bouwkundig rapport **Bij nieuwbouw in eigen beheer:** ☐ gevalideerd taxatierapport op basis van bouwtekening-en, bestek en onherroepelijke omgevingsvergunning

Waarde Centraal Beheer Calcasa Desktop Taxatie® bij	Deze documenten levert u aan
✓ bestaande woning en lening niet meer dan 90% van de woningwaarde uit de Centraal Beheer Calcasa Desktop Taxatie® ✓ betrouwbaarheid van Desktoptaxatie minimaal 5 **In deze situatie niet** x lening boven € 900.000 (exclusief overbruggingslening) x woning met erfpacht x appartement dat ontstaat door splitsing x appartement zonder stortingen in reservefonds x woon/winkel- of woon/kantoorpand	**Bij Calcasa Desktop Taxatie®:** ☐ Centraal Beheer Calcasa Desktop Taxatie®: app.desktoptaxatie.nl/taxatie/centraal_beheer

Koop- en/of aannemingssom, bij nieuwbouw project-matig door erkend bouw- of aannemingsbedrijf	Deze documenten levert u aan
• koop- en/of aannemingssom • meer- en minderwerk • bouwrente over vervallen termijnen • renteverlies tijdens de bouw (maximaal 4% van de koop/aannemingssom inclusief meer- en minderwerk) • aansluiting op openbare nutsvoorzieningen **Staat in de koop/aannemingsovereenkomst een clausule waaruit blijkt dat de aannemer gestegen bouwprijzen kan doorbelasten aan de aanvrager? Dan geldt het volgende:** • het percentage mag maximaal 5% zijn • de aanvrager kan de mogelijke verhoging uit eigen middelen voldoen **Let op:** Afhankelijk van het verloop van de bouw kunnen wij voor of bij oplevering vragen om een taxatierapport. Dit rapport hoeft dan niet gevalideerd te worden	**Bij koop- en of aannemingssom:** ☐ koop/aannemingsovereenkomst ☐ meerwerkspecificatie

09
LTV, LTI, hoofdsom en inschrijving

Onze voorwaarden over maximale LTV	
• algemeen:	100% marktwaarde en niet meer dan 106% koopsom (inclusief verbouwkosten)
• bij bouw in eigen beheer:	100% stichtingskosten en niet meer dan 100% getaxeerde waarde
• bij 'vrij op naam' bestaande bouw:	100% marktwaarde en niet meer dan 106% van 97% van de v.o.n.-koopsom
• bij energiebesparende voorzieningen (EBV) en/of energiebespaarbudget (EBB):	106% marktwaarde **Let op:** het bedrag boven 100% volledig te besteden aan energiebesparende maatregelen
• aflossingsvrije hypotheek:	40% marktwaarde met een maximum van € 400.000

Afwijken van maximale LTI en LTV

We zijn zeer terughoudend met afwijken van de maximale LTI en LTV (explain).

We kunnen wel afwijken van de maximale LTI en LTV als:
- een klant al een hypotheek bij ons heeft, en
- de nieuwe hypotheek voor de huidige woning is, en
- de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de resterende schuld op de oude hypotheek + de oversluitkosten (zoals een vergoeding wegens vervroegde aflossing, notariskosten, taxatiekosten en advieskosten)

Let op: zijn er achterstallige betalingen aan de Vereniging van Eigenaren (VvE) die een negatieve invloed hadden op de waarde van de woning? Die kunnen soms worden meegefinancierd (explain). Voorwaarde is dat de klant na aankoop van de woning de achterstallige betalingen voldoet aan de VvE

Seniorenregeling

De seniorenregeling bij NHG geldt bij aankoop, bij niet-NHG ook bij oversluiten of verhogen

We kunnen wel afwijken van de maximale LTI als:

- de klant de AOW-leeftijd heeft bereikt of deze leeftijd binnen 10 jaar bereikt
- de werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan:
  - de huidige werkelijke maandlast (dit mag geen huur zijn)
  - de toegestane financieringslast op basis van pensioeninkomen als de AOW-leeftijd is bereikt
  - de toegestane financieringslast op basis van het al opgebouwde pensioen als de AOW-leeftijd nog niet is bereikt. Tot AOW-leeftijd moet de lening haalbaar zijn op annuïtaire toets
- de rentevastperiode nog minimaal 20 jaar bedraagt. Of een kortere rentevastperiode als het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost

Extra lenen met consumptief doel (annuïtair/lineair) is alleen mogelijk met de seniorenregeling bij een LTV van maximaal 60%. In dit geval hoeft de nieuwe werkelijke maandlast niet lager te zijn dan de huidige werkelijke maandlast

Tijdelijk Tekort regeling NHG

We volgen deze regeling van NHG voor zowel NHG als niet-NHG hypotheken. Bij een niet-NHG hypotheek mag de rentevastperiode ook minder dan 10 jaar vaststaan

Hogere inschrijving

Verhoogde inschrijving

Een verhoogde hypothecaire inschrijving is mogelijk

Minimale/maximale hoofdsom

Minimaal	
• 1e hypotheek	€ 25.000

Maximaal	
• totale maximale hoofdsom	€ 1.000.000

Let op:
De maximale hoofdsom is inclusief vervolghypotheek en onderhandse opnames maar exclusief een overbrugging

Vervolghypotheek bij een andere aanbieder

Een vervolghypotheek wordt alleen toegestaan als deze wordt afgesloten bij

- een financiële instelling (als bedoeld in de Wft) met een AFM-vergunning voor het aanbieden van krediet, of
- een eigen BV, of
- een andere aanbieder: de LTV van de hypotheek bij ons is maximaal 80% en de hypotheek loopt minimaal 1 jaar

Er mogen de laatste 2 jaar geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest

Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht bij een hypotheek. Een overlijdensrisicoverzekering kan niet aan ons worden verpand

Toetsrente

Voor de berekening van de leencapaciteit gebruiken we een toetsrente

- is de rentevastperiode korter dan 10 jaar? Dan gebruiken we het percentage dat de AFM heeft vastgesteld. Tenzij het rentepercentage dat de klant betaalt hoger is, dan gebruiken we dat percentage
- is de rentevastperiode 10 jaar of langer? Of is de lening aan het eind van de ingaande rentevastperiode volledig afgelost? Dan gebruiken we het rentepercentage dat de klant betaalt

Consumptief gebruik van de lening

Is de rente van (een deel van) de lening niet fiscaal aftrekbaar? Dan gebruiken we hierbij de financieringslast-percentages die horen bij een lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is

Belastingplichtig in het buitenland

We gebruiken hierbij de financieringslastpercentages die horen bij een lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Dit geldt niet als:

- de aanvrager met het hoogste inkomen in Nederland belastingplichtig is; of
- in een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland

Leencapaciteit bij duurzame woning en/of energiebesparende voorzieningen

Bij berekening van de financieringslast mag een bedrag buiten beschouwing blijven conform de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Deze is afhankelijk van:

- het energielabel van de woning en/of
- de genomen energiebesparende voorzieningen

Hypotheekrenteaftrek vervalt binnen 10 jaar

Hiervoor gelden de volgende regels:

- het vervallen van de hypotheekrenteaftrek moet door de adviseur worden meegenomen in de financieringslast, en
- bij een NHG lening geldt dat een niet-fiscaal (box 3) leningdeel alleen is toegestaan vanaf het moment dat de hypotheekrenteaftrek vervalt, tenzij:
  - een bestaande hypotheek waarvan een gedeelte in box 3 valt naar NHG wordt overgesloten
  - de eigenwoningreserve bij verkoop van een onderpand geheel of gedeeltelijk niet wordt ingebracht en dit tot een box 3 deel leidt in de NHG hypotheek
  - er voor de herfinanciering van de NHG lening kosten gemaakt worden

10
Onze hypotheekproducten

Aflosvormen
- Annuïteitenhypotheek
- Lineaire hypotheek
- Aflossingsvrije hypotheek (maximaal 40% marktwaarde met een maximum van € 400.000)

Groen annuïtair of lineair leningdeel met duurzaamheidskorting
Voor het bedrag dat de aanvrager aan energiebesparende (EBV of EBB) en/of klimaatadaptieve maatregelen aanvraagt kan een groen annuïtair of lineair leningdeel worden afgesloten tot een maximum van totaal € 25.000. De aanvrager krijgt op dit leningdeel een korting op de rente. Na afloop van de rentevastperiode kan de korting wijzigen. Voor een overzicht van de maatregelen die in aanmerking komen, de actuele korting, looptijd en voorwaarden zie: centraalbeheer.nl/voor-adviseurs/verduurzamen.
Neem het bedrag aan klimaatadaptieve maatregelen in het groene leningdeel ook apart op in het HDN-notitieveld.

Energielabelkorting
Heeft de woning een energielabel van A+ of beter? Dan geldt er een rentekorting. Voor de actuele korting en voorwaarden zie centraalbeheer.nl/hypotheek/energielabelkorting.

Rentevormen
- Kwartaal Variabele Rente
- Vaste Rente: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 15, 20 en 30 jaar

7 risicoklassen
NHG, <60%, <70%, <80%, <90%, <95% en >95%

Automatische renteverlaging
Ja, zodra uw klant door aflossen in een lagere risicoklasse komt, krijgt hij vanzelf een lagere rente.
Zowel bij regulier aflossen als bij extra aflossen.

Bankgarantie
Biedt Centraal Beheer niet aan.

Aflossen zonder vergoeding
Per kalenderjaar 10% van de oorspronkelijke geldlening vergoedingsvrij. Bij aflossen uit eigen middelen geldt dat de klant onbeperkt vergoedingsvrij mag aflossen.

Rentemiddeling
Dat kan. Op centraalbeheer.nl/hypotheek/klant/rente-wijzigen staan de actuele voorwaarden en actuele kosten op het moment van rentemiddeling.

Online hypotheekoverzicht
Via het adviespakket. Uw klant heeft via Mijn Centraal Beheer inzicht in zijn hypotheek. Daarnaast ontvangt uw klant elk jaar de jaaropgave van de hypotheek. Deze wordt digitaal aangeboden via Mijn Centraal Beheer.

Rente meeverhuizen
Dat kan. De verhuisregeling is te gebruiken bij aankoop van een nieuwe woning als:
- De rentevastperiode pas stopt over 1 jaar of langer (gerekend vanaf de datum van uw aanvraag), en;
- Het leningdeel nog niet volledig is afgelost, of als het leningdeel niet langer dan 6 maanden geleden is afgelost. Dit is gerekend vanaf de passeerdatum.

Houd rekening met deze regels:
- Per leningdeel is de rente mee te nemen voor hetzelfde (of een kleiner) bedrag als de restschuld voor dat leningdeel. Voor hogere bedragen betaalt uw klant de actuele rente.
- De opslagen en kortingen van de oude lening vervallen.
- Valt de lening in een andere risicoklasse?
  Dan wordt de rente van het meegenomen deel aangepast. Wij gebruiken hiervoor de rentelijst van de oude lening.
- De 'meegenomen' rente geldt tot het einde van de rentevastperiode van de oude lening.
- Lost uw klant de oude lening pas later helemaal af?
  Dan betaalt hij op de oude lening de actuele rente voor 1 jaar vast.

Overbruggingslening
Dat kan. Geen afsluitkosten.

11
Depot

In deze situaties is een bouwdepot meestal verplicht

- nieuwbouw
- verbouw
- kwaliteitsverbetering met energiebesparende maatregelen
- herstel van achterstallig onderhoud
- herstel fundering
- woningverbetering
- klimaatadaptieve maatregelen

De maximale looptijd van een bouwdepot is 24 maanden. Een eventueel restant van het bouwdepot boeken we af op de hoofdsom

Rentevergoeding

- De rentevergoeding over een bouwdepot is gelijk aan de te betalen rente

Betalingen

- bij nieuwbouw betalen we uit op basis van termijnnota's, bouwnota's en materiaalnota's
- bij bestaande bouw betalen we uit op basis van nota's. De nota's moeten betrekking hebben op de door de klant opgemaakte verbouw/meerwerkspecificatie en/of op de specificatie die in het bouwkundig rapport staat
- als wij nota's rechtstreeks aan de klant uitbetalen, is ook een betalingsbewijs vereist waaruit blijkt dat de klant de nota voorgeschoten heeft
- de datum van de nota ligt maximaal 6 maanden voor de ingangsdatum van de lening

Rentedepot

- een rentedepot wordt alleen gebruikt voor het betalen van rente, niet voor het betalen van aflossingen

12
Overbruggingssituatie

Een overbruggingssituatie doet zich voor als de oude woning nog niet verkocht en/of nog niet geleverd is. In zo'n situatie kan de klant onder bepaalde voorwaarden een overbruggingslening afsluiten bij Centraal Beheer. Sluit de klant geen overbruggingslening bij Centraal Beheer? Dan gelden er ook specifieke voorwaarden

Overbruggingslening

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ combinatie met een nieuwe hypotheek bij Centraal Beheer ✓ hypothecair ingeschreven op beide woningen ✓ aflossing direct na levering van de oude woning ✓ maximale looptijd: bestaande bouw 12 maanden, nieuwbouw 24 maanden ✓ overbruggingsrente (1 jaar vast) ✓ maximaal bedrag: - als oude woning nog niet verkocht is of als de ontbindende voorwaarden van de verkoop nog niet zijn verstreken: het verschil tussen 90% van de marktwaarde van de oude woning en 100% van de resterende schuld van de lopende hypotheek - als oude woning verkocht is en de ontbindende voorwaarden van de verkoop verstreken zijn: het verschil tussen de verkoopprijs van de oude woning -/- 2% (verkoopkosten) en de resterende schuld van de lopende hypotheek	☐ bewijs dat de eigen middelen voldoende zijn om voor een periode van 12 maanden de lasten van de oude hypotheek en de overbruggingslening te kunnen voldoen of ☐ bewijs dat de eigen middelen voldoende zijn om voor de periode tussen de aankoop van de nieuwe woning en de levering van de oude woning de lasten van de oude hypotheek en de overbruggingslening te kunnen voldoen **Let op:** vallen de lasten van de overbruggingslening en de oude hypotheek binnen de inkomenstoets? Dan is een bewijs van eigen middelen niet nodig **Als de woning onvoorwaardelijk is verkocht:** ☐ getekende verkoopovereenkomst ☐ verklaring "ontbindende voorwaarde verlopen huidige woning" van de verkopend makelaar ☐ meest recente saldo-opgave van de huidige hypotheek **Als de woning niet of voorwaardelijk is verkocht:** ☐ gevalideerd taxatierapport, Centraal Beheer Calcasa Desktop Taxatie® of getekende verkoopovereenkomst ☐ meest recente saldo-opgave van de huidige hypotheek

Let op:

- is aflossing van lopende kredieten noodzakelijk? Dan kan dit worden meegefinancierd in een leningdeel met niet aftrekbare rente
- is de oude hypotheek een spaarhypotheek? Dan mag de resterende schuld gecorrigeerd worden voor het opgebouwde spaarkapitaal

Andere overbruggingssituaties

Sluit de klant geen overbruggingslening bij Centraal Beheer? En is er wel sprake van een te verkopen of een verkochte woning? Dan gelden deze voorwaarden:

- is de oude woning nog niet verkocht of zijn de ontbindende voorwaarden nog niet verstreken? Dan rekenen we met een verwachte opbrengst volgens de Centraal Beheer Calcasa Desktop Taxatie®, gevalideerd taxatierapport of getekende verkoopovereenkomst. Blijkt hieruit een verkoopverlies? Dan moet de klant aantonen dat hij voldoende eigen middelen heeft
- is de oude hypotheek een spaarhypotheek? Dan mag de resterende schuld gecorrigeerd worden voor het opgebouwde spaarkapitaal. Het spaarkapitaal moet tijdens passeren bij de notaris kunnen worden verrekend
- de klant moet aantonen 12 maanden de dubbele lasten te kunnen betalen

13
Wijzigingen in bestaande hypotheken

Hypotheekbedrag verhogen

Als het inkomen en de marktwaarde van het onderpand hoog genoeg zijn, is een hogere lening mogelijk. Dit is alleen mogelijk via een adviseur en kan op 2 manieren:

- ✓ als de hypotheekinschrijving ruimte biedt: een onderhandse verhoging. Het rentepercentage van het 'oude' leningbedrag wordt aangepast conform de nieuwe LTV. Het is niet mogelijk om een onderhandse verhoging af te sluiten als er nog een lopend bouwdepot is
- ✓ als de originele hypotheek ook een Centraal Beheer hypotheek is: een vervolghypotheek. Het rentepercentage van de originele hypotheek wordt aangepast conform de nieuwe LTV

Het is niet mogelijk om een krediet direct af te lossen uit een onderhandse verhoging

Is de lopende aflossingsvrije lening meer dan 40% van de marktwaarde en/of meer dan € 400.000? Dat mag zo blijven

Verhogingen die niet in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek moeten annuïtair of lineair zijn.

Een (volgende) hypotheek of gebruik maken van de verhuisregeling is voor bestaande klanten van Centraal Beheer alleen mogelijk als er de laatste 2 jaar geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest:

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

Looptijd verlengen

Looptijdverlenging is alleen mogelijk via een adviseur. De klant wordt getoetst conform het acceptatiebeleid. Een hypotheek met NHG kan alleen verlengd worden zonder NHG. Het aflossingsvrije deel van de oude lening kan behouden blijven

Aflosvorm wijzigen

Een klant kan zelf een aflossingsvrij leningdeel laten wijzigen naar een annuïtair of lineair leningdeel. Overige wijzigingen van de aflosvorm zijn alleen mogelijk via een adviseur. Er is geen notariële akte nodig

Let op: bij wijziging naar een aflossingsvrije hypotheek mag het totale aflossingsvrije gedeelte na omzetting niet meer zijn dan 40% van de actuele marktwaarde en niet meer dan € 400.000

Rente afkopen

De klant mag tijdens de looptijd kiezen voor de actuele rente. Hij mag dan ook een nieuwe rentevastperiode kiezen. Hij betaalt hiervoor een vergoeding. Hoe we de vergoeding berekenen, staat in de hypotheekvoorwaarden

Rentemiddeling

Dat kan. Op centraalbeheer.nl/hypotheek/klant/rentewijzigen staan de voorwaarden en kosten

Risico-opslag aanpassen

Bij (extra) aflossingen passen we de risico-opslag aan als de lening door de aflossing in een lagere risicoklasse komt

Bij een waardestijging van de woning waardoor de lening in een lagere risicoklasse komt, kan de klant verzoeken om de risico-opslag te verlagen. De klant moet hiervoor de marktwaarde aantonen met een Centraal Beheer Calcasa Desktop Taxatie® (de voorwaarden staan in hoofdstuk 08 Waarde van de woning) of met een gevalideerd taxatierapport niet ouder dan 6 maanden

Let op: Bij een verhoging en bij een vervolghypotheek berekenen we de risico-opslag opnieuw aan de hand van de marktwaarde van de woning en het (restant) van de totale hoofdsom

Meenemen bij verhuizing

Bij aankoop van een nieuwe woning kan de klant het rentepercentage voor de resterende rentevastperiode meenemen naar de nieuwe hypotheek. Dit zijn de voorwaarden van de verhuisregeling:

- de nieuwe hypotheek is niet hoger dan het restbedrag van de oude hypotheek. Is de nieuwe hypotheek wel hoger? Dan geldt voor het extra bedrag de dagrente van nieuwe hypotheken
- de nieuwe hypotheek passeert binnen 6 maanden na aflossing van de oude hypotheek
- de oude woning wordt verkocht
- geldt er voor de nieuwe hypotheek een andere risicoklasse? Dan passen we de rente van de meegenomen hypotheek aan
- de rente van de oude hypotheek wordt na passeren van de nieuwe hypotheek aangepast. We gebruiken hiervoor de 1 jaar vaste rente die op het moment van passeren geldt
- de nieuwe hypotheek is maximaal € 1.000.000. Hierbij tellen de hypotheek op de oude woning en een overbrugging niet mee
- meegenomen leningdelen: het aflossingsvrije deel mag tot maximaal 50% van de actuele marktwaarde van het nieuwe onderpand worden meegenomen. Het aflossingsvrije deel boven de 50% moet annuïtair of lineair worden
- aanvullende lening: Is het aflossingsvrije deel van de totale hypotheek meer dan 40% van de actuele marktwaarde en/of meer dan € 400.000? Dan moet de aanvullende lening boven deze grens annuïtair of lineair zijn
- heeft de klant op de oude hypotheek een korting vanwege genomen energiebesparende en/of klimaatadaptieve maatregelen dan komt de korting te vervallen. Als de klant voor de nieuwe woning energiebesparende en/of klimaatadaptieve maatregelen treft, dan kan de klant mogelijk opnieuw voor een korting in aanmerking komen als we die op dat moment aanbieden. Voor de actuele korting en voorwaarden zie: centraalbeheer.nl/voor-adviseurs/verduurzamen
- is er meer dan 1 schuldenaar en wordt de relatie beëindigd? Dan moeten de schuldenaren dit formulier invullen: 'Verdeling van het recht op de verhuisregeling CB Leef hypotheek'. Deze staat op centraalbeheer.nl/voor-adviseurs/hypotheek

Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid is mogelijk als de overblijvende schuldenaar volgens de normen de hypotheeklasten alleen kan dragen.

De overblijvende schuldenaar mag het aflossingsvrije deel van de oude hypotheek volledig behouden.
Is, bij ontslag met verhoging, de totale aflossingsvrije hypotheek (inclusief de verhoging) meer dan 40% van de actuele waarde en/of € 400.000 ? Dan moet de verhoging boven deze grens annuïtair of lineair zijn

Contact met Centraal Beheer

Adres
Centraal Beheer
Laan van Malkenschoten 20
Afdeling Woninghypotheken

Postbus 9150
7300 HZ Apeldoorn

Telefoon
055 579 8510

E-mail
adviseurs@centraalbeheer.nl

Website
centraalbeheer.nl/hypotheek

Bijlage 1
Eisen aan documenten

Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport moet aan deze eisen voldoen:

- opgemaakt door gemeente of VEH of door een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven bouwkundig bedrijf
- conform het laatste model bouwkundig rapport van NHG
- op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 12 maanden

Taxatierapport

Een taxatierapport moet aan deze eisen voldoen:

- opgesteld volgens het model 'Taxatierapport Woonruimte' (inclusief alle bijlagen) van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- gevalideerd door validatie-instituut NWWI
- op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 6 maanden

Waarborgcertificaat

Een waarborgcertificaat moet zijn afgegeven door een instelling met een keurmerk van Stichting Garantiewoning. Het keurmerk moet blijken uit de aanhef of titel van de koop/aannemingsovereenkomst. Keurmerkhouders staan op stichtinggarantiewoning.nl

Werkgeversverklaring

Een werkgeversverklaring moet aan deze eisen voldoen:

- conform NHG-model
- op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden
- volledig ingevuld en ondertekend

Bijlage 2
Afwijkingen van NHG

Overzicht afwijkingen

In het overzicht hieronder staan de belangrijkste punten waarop we bij acceptatie afwijken van de NHG-normen. Het overzicht is niet uitputtend

De woning	**Niet mogelijk bij ons:** • Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) • koopconstructies, met uitzondering van Duokoop, Koopgarant, Koopstart, Slimmer Kopen, Starterslening • maatschappelijk gebonden/verantwoord eigendom (MGE, MVE), koopsubsidie • woonwagens en woonwagenstandplaatsen • woning op een industrie- of bedrijventerrein
Waardering woning	Een desktoptaxatie is niet toegestaan in het geval van een woning met erfpacht
Erfpacht vóór 1992	De erfpacht duurt nog minimaal de looptijd van de lening
Bewindvoering	Aanvragers onder bewind accepteren we niet
Aflossingsvrij	Aflossingsvrij is mogelijk tot maximaal 40% van de marktwaarde van de woning met een maximum van € 400.000
BKR-codering	**Aanvragers met deze coderingen accepteren we niet:** • herstelcoderingen • A-codering • Code 1 tot en met 5 • HY (hypothecair krediet) • SK (saneringskrediet) • SH (schuldhulp • RO (overige obligo's) • ZO (zakelijke financiële verplichtingen) • RN (restschuld NHG-hypotheek) zolang deze niet is kwijtgescholden en er geen afspraken tot betalingsverplichting zijn gemaakt • RH (restschuld hypotheek) zolang deze niet is kwijtgescholden en er geen afspraken tot betalingsverplichting zijn gemaakt **We accepteren wel aanvragers met:** • maximaal 1 afgelost krediet of herstelcodering op een A- of 1-codering • HY- of RN-codering die is ontstaan vanwege kwijtschelding van een restschuld door NHG, aan te tonen met de NHG-brief over de finale kwijting

	• RN-codering met 3-codering en aflossingsdatum op dezelfde datum als de meldingsdatum van de 3-codering, aan te tonen met de NHG-brief over de finale kwijting Consumenten die de WSNP hebben doorlopen worden niet geaccepteerd zolang er nog BKR-coderingen zijn
Opschortende voorwaarden	**We verstrekken geen hypotheek in deze situaties:** • echtscheiding die nog niet is ingeschreven in de openbare registers • aankoop woning met voorgenomen verbouwing om de woning met een andere woning tot één woning samen te voegen
Inkomen uit loondienst	Dat kan alleen met de werkgeversverklaring of inkomensbepaling loondienst (IBL)
Inkomen uit meerdere dienstverbanden	Bij meerdere dienstverbanden waarbij er meer dan 40 uur gewerkt wordt, gaan we uit van maximaal 125% van 12 keer het maandinkomen op basis van 40 uur
Inkomen uit provisie (niet bedrijfsafhankelijk) en overwerk	Het bedrag over de laatste 12 maanden. Maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen
Inkomen uit flexibel dienstverband	Wij tellen mee: • het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren • maximaal het inkomen van het laatste kalenderjaar en maximaal het verwachte inkomen van het lopend jaar
Alimentatie	Minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid of pensioen zijn
Seniorenregeling	Rentevastperiode nooit korter dan 20 jaar of het leningdeel moet bij het bereiken van de einddatum volledig zijn afgelost
Meefinancieren restschuld	Meefinancieren van een restschuld is niet mogelijk bij ons
Verbeteren individuele klantsituatie	Wij verstrekken niet meer dan 100% van de marktwaarde en hebben geen verruiming op inkomen
Renteverlies bij nieuwbouw	Wij nemen het renteverlies tijdens de bouw mee in de marktwaarde. Dit is maximaal 4% van de koop/aannemingssom inclusief meer- en minderwerk.
Bouwdepot	Het is niet mogelijk om na passeren te wisselen van EBV/EBB naar reguliere kwaliteitsverbetering

Opschortende voorwaarden

In de Voorwaarden & Normen van NHG staan ´Opschortende voorwaarden´. Hieronder staat hoe Centraal Beheer omgaat met deze opschortende voorwaarden

De aanvrager kan nog niet in de woning wonen. De woning is bijvoorbeeld nog niet af. De tarieven voor de hypotheek gelden dan al wel. Dit geldt ook voor nieuwbouwwoningen in eigen beheer	Deze voorwaarde geldt ook bij ons
De aanvrager mag maar 1 hypotheek met NHG. Vraagt de aanvrager een nieuwe hypotheek aan? En heeft hij al een hypotheek met NHG? Dan krijgt hij de nieuwe hypotheek zonder NHG. Pas als de aanvrager bewezen heeft dat de oude hypotheek is afgelost, krijgt de aanvrager NHG op de nieuwe hypotheek	Deze voorwaarde geldt ook bij ons
De aanvrager krijgt een hypotheek als hij nog wacht op zijn levensverzekering	Deze voorwaarde geldt niet bij ons
De aanvrager krijgt een hypotheek als de echtscheiding is aangevraagd, maar nog niet is ingeschreven	Deze voorwaarde geldt niet bij ons
De aanvrager krijgt een hypotheek als hij zijn woning wil samenvoegen met een andere woning. De verbouwing moet dan nog gebeuren. Daar leent de aanvrager dan ook geld voor	Deze voorwaarde geldt niet bij ons. Aanvragers kunnen bij ons een hypotheek aanvragen voor 1 woning en de verbouwing daarvan