

Toelichting op de aangepaste regels

Inkomen

Eigen middelen

Het is pas nodig om de eigen middelen aan te tonen bij een totaalbedrag boven €15.000. Het gaat om de optelsom van alle middelen. Ook de dubbele maandlasten tellen mee. Het aantonen van de herkomst van de eigen middelen is vervallen.

Bij NHG-hypotheeken blijft de eis van NHG gelden. NHG wil zien of de klant de eigen middelen heeft.

We vinden het belangrijk om vast te stellen of de klant het geld heeft om de noodzakelijke eigen inbreng te bekostigen. Bij bedragen boven 15.000 willen we graag het bedrag aangetoond zien om te voorkomen dat er tekorten ontstaan bij de notaris.

Overwerk

We gaan bij overwerk voortaan uit van het bedrag van de laatste 12 maanden zoals dat op de werkgeversverklaring staat. We volgen daarmee NHG. Hiermee sluiten we aan bij de NHG.

Provisie

Provisie krijg je doorgaans als je veel verkoopt. Dat lijkt daarmee sterk op zzp'en en ondernemen. We nemen provisie voortaan mee als onderdeel van het totale inkomen over 3 jaar.

Provisie stellen we gelijk aan niet vast inkomen, omdat de hoogte en de betalingsfrequentie niet vaststaat. Als de klant zijn inkomen over de afgelopen 3 jaar aantoont, bepalen we het toetsinkomen o.b.v. het gemiddelde inkomen inclusief provisie. [Hiermee volgen we de regeling hypothecair krediet voor niet vast inkomen.](#)

Inkomen IB ondernemer

De vaste accountant of administrateur mag een prognose of geconsolideerde jaarrekening opstellen. Het is niet meer nodig dat een RA of RAA accountant dat doet. Hiermee sluiten we aan bij de marktstandaard.

Combinatie van vast en variabel inkomen

Als het inkomen van aanvragers voor het merendeel uit een vast inkomen bestaat, accepteren we een niet-vast inkomen dat wordt aangetoond over minder dan 3 jaar. [Het niet vaste inkomen mag maximaal 45% van het vaste inkomen zijn. In de oude regel moest 70% van het inkomen vast zijn.](#)

Als het overgrote deel van de hypotheek betaalt kan worden o.b.v. vast inkomen zijn we soepeler bij het bepalen van het toetsinkomen van een 2e aanvrager. De huidige regel blijkt in de praktijk te complex en is aangepast. Zo is eenvoudiger te bepalen tot welk bedrag het niet-vaste inkomen onderdeel mag zijn van het toetsinkomen.

Onderpand

Waardebepaling bij nieuwbouw

[Bij het bepalen van de marktwaarde bij nieuwbouw gaan we voortaan uit van maximaal 20% meerwerk.](#) De huidige regel bleek ingewikkeld en praktisch moeilijk uitvoerbaar.

Koopsom lager dan marktwaarde

Er is regelmatig discussie als de marktwaarde hoger is dan de koopsom. Voor de maximale hypotheek gaan we daarom uit van de getaxeerde marktwaarde, tenzij die € 10.000 hoger is dan de koopsom. Dan bepaalt de koopsom de maximale hoogte van de hypotheek. [De tariefklasse bepalen we op basis van de getaxeerde marktwaarde](#) . Voor NHG-hypotheeken houden we de regels van NHG aan.

Vanuit de RHK is het uitgangspunt dat een klant eigenmiddelen inbrengt bij de aankoop van een huis. Bij een hogere marktwaarde van een woning is een hogere hypotheek mogelijk. [Om onnodige discussie over afwijkingen tussen de koopsom en de taxatiewaarde te voorkomen is deze grens geïntroduceerd.](#)

Verbouwing niet in depot

Als een klant geen bouwdepot wenst kan dat als de gevraagde hypotheek past op de marktwaarde voor verbouwing. Hierbij is het wel nodig om het verbouwingsbedrag te toetsen als een box 3 financiering omdat er geen garantie bestaat dat het bedrag wordt besteed aan de verbouwing. De waarde voor verbouwing is het uitgangspunt voor het bepalen van de tariefklasse. Voor NHG aanvragen houden we de regels van NHG aan.

Met deze wijziging komen we tegemoet aan de wensen van adviseurs en acceptanten. Hiermee voorkomen we onnodige discussies op dit onderdeel.

Waarborgcertificaat

Het is niet meer nodig om een apart certificaat te laten zien. Het is goed als het waarborgcertificaat in de aanneemovereenkomst is opgenomen.

Huis verkocht

We gaan er vanuit dat de verkoop doorgaat als de 3 dagen bedenktijd voorbij zijn. Het is niet meer nodig om een bewijs van verkoop aan te leveren. We vertrouwen erop dat adviseurs en klanten controleren dat de verkoop ook daadwerkelijk doorgaat.

Andere aanpassingen

Oversluiters

We beperkten de zuivere oversluiser tot hypotheeken die vielen onder het oude regime en nog niet aan de nieuwe aflossingseis (uit 2013) moeten voldoen. Dat laten we nu los. [Iedere hypotheek komt nu in aanmerking voor de voorwaarden van een zuivere oversluiting. Het maximale aflosvrije deel is voor alle hypotheeken 50% van de marktwaarde.](#)

Hiermee geven we invulling aan de ruimte die de RHK ons biedt. De wetgever wil de mogelijkheid bieden om van aanbieder te wisselen. Daarbij mogen alleen advies- en oversluitkosten meegefinancierd worden.

Oversluiten naar NHG

NHG staat het toe om in een verbeterde klantsituatie over te sluiten van niet NHG naar NHG. NHG stelt geen grenzen aan de LTI en LTV. Wij stellen hier wel grenzen aan. Deze grenzen zijn gelijk aan de oversluitregel. LTI +10% en LTV max 115% ook voor hypotheek met NHG.

We willen onze klanten zo in mogelijk belemmeren maar stellen wel grenzen omdat we als bank het risico van terugbetaling lopen.

Restschuldfinanciering

De maximale looptijd voor een restschuldfinanciering wordt 15 jaar met een maximale LTV van 115%. De regel dat de restschuld naar draagkracht moet worden afgelost, laten we los. Dus ook als klanten de restschuld in 5 jaar kunnen terugbetalen, mag dat in 15 jaar.

We vinden het belangrijk dat een klant zijn restschuld kan meenemen in zijn nieuwe hypotheek. We kiezen voor een lineaire hypotheek omdat de maandlast afneemt.

Tijdelijke situatie met 2 huizen

In de huidige regels stellen we strenge regels aan het inkomen als een huis nog niet is verkocht. Die strenge regels gelden alleen als er sprake is van een (voorzienbare) restschuld. Bij een restschuld willen we dat inkomen uit een contract met intentieverklaring wordt aangetoond over 3 jaar. De intentieverklaring is dan niet genoeg.

We vinden het belangrijk om vast te stellen dat de klant de tijdelijke situatie met dubbele woonlasten financieel kan overbruggen. Daarnaast vraagt de RHK om met zorg te kijken naar de betaalbaarheid van deze periode.

Geen overlijdensrisicoverzekering bij energiebesparing.

Neemt een klant energiebesparende maatregelen? Dan mag volgens de Regeling Hypothecair Krediet € 9.000 buiten beschouwing gelaten worden bij de betaalbaarheidstoets. Komt hierdoor de LTV boven de 100% ? Dan is het niet verplicht om een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten.

Bij financieringen boven de 100% marktwaarde stellen we een overlijdensrisicoverzekering verplicht. Als we dit ook stellen bij energiebesparende maatregelen dat is dat een grote drempel bij verduurzaming. Omdat we verduurzaming juist willen stimuleren passen we deze eis in dit geval niet toe.

Toetslasten krediet voor energiebesparende voorzieningen

Volgens de GHF moeten we alle kredieten toetsen op ten minste 2% van de limiet of schuld. Hier wijken we al van af als de klant een restschuld heeft gefinancierd met een persoonlijke lening. Ook een persoonlijke lening voor energiebesparende voorzieningen zien we anders dan een krediet voor een auto. Net als bij de restschuld vinden toetsen we deze lening op een vergelijkbare manier als een hypotheek. Wat in de praktijk neerkomt op het BKR-bedrag gedeeld door de looptijd.

We wijken af van GHF en vinden dit uitlegbaar omdat het besteed is aan de eigen woning (niet consumptief).

Geen 3 jaar in Nederland

Kan de klant zijn binding met Nederland niet aantonen omdat hij korter dan 3 jaar in ons land werkt?
Dan is een hypotheek mogelijk als hij zelf 20% van de koopprijs plus de verbouwing betaalt.

We verstrekken een hypotheek als we er redelijkerwijs zeker van kunnen zijn dat de koop en hypotheek een duurzaam karakter hebben en de klant binding heeft met Nederland. Zo beperken we het risico dat klanten, na het afsluiten van een hypotheek, Nederland verlaten en de Volksbank achterlaten met een schuld en een woning.

Hypotheeken boven € 750.000

Nieuwe klanten met een hypotheek boven €750.000 mogen bovenop de maximale financiering van ≤ 90% een restschuldfinanciering meenemen tot 105% MW. Voor doorstromers met een hypotheek bij de Volksbank die altijd netjes hebben betaald geldt de voorwaarde van de maximale financiering van ≤ 90% niet. Hiermee geven we klanten meer ruimte om bij ons een hypotheek af te sluiten.

Inkomen uit een publieke functie

Dit artikel had weinig toegevoegde waarde. Daarom is dit artikel vervallen.

Constructies 'kopen onder voorwaarden'

De koopconstructies die we standaard accepteren, zijn nu specifiek benoemd.

We accepteren deze koopconstructies omdat ze voorkomen op de lijst van NHG en voldoen aan onze regels: er is geen sprake van een vooraf overeengekomen terugkoopsom. Door ze op deze manier op te schrijven zorgt het voor een duidelijk overzicht van de constructies die we accepteren.

Het blijft mogelijk om andere constructies te bespreken.