



# De Leef Hypotheek

Hypotheekgids

Januari 2023

Beste relatie,

Dit is de hypotheekgids van onze Leef Hypotheek. U vindt hierin de belangrijkste voordelen en kenmerken van de hypotheek op een rij.

Heeft u een vraag of een briljant idee? Stuur een e-mail naar [adviseurs@centraalbeheer.nl](mailto:adviseurs@centraalbeheer.nl). We zijn benieuwd!

Wij wensen u goede zaken toe.

Hartelijke groet,

Centraal Beheer

# Wat leest u in deze brochure?

01	Dit maakt de Leef Hypotheek uniek	4
02	Het aanvraagproces	5
03	Tips voor een snelle acceptatie	6
04	Acceptatiecriteria	8
05	Aanvrager	9
06	Inkomen	11
07	Financiële verplichtingen	17
08	Woning	20
09	Waarde van de woning	23
10	LTV, LTI, hoofdsom en inschrijving	24
11	Overbruggingssituatie	27
12	Wijzigingen in bestaande hypotheke	29
13	Onze hypotheekproducten	31
14	Bouwdepot	32
15	Onze overlijdensrisicoverzekering	33
16	Goed om te weten	36
	Contact met Apeldoorn	37
	Bijlage 1 Afwijkingen van NHG	38

## 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.**
- ✓ **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 continu te verbeteren.

Meld u aan als u mee wilt denken:

[adviseurs@centraalbeheer.nl](mailto: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.

**Onze diensten****Hypotheek Academie**

Met de Hypotheek Academie is uw klant snel wijzer in hypotheeken. Zo zit hij goed voorbereid bij u aan tafel. En wordt uw gesprek nog leuker!

**Checklist Huis Kopen**

Zijn uw klanten op zoek naar een nieuwe woning? Dan komt er heel wat op hen af. Met onze handige checklist weten ze altijd en overal wat hen nog te doen staat.

**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.

### Inkomenstoets voor zelfstandig ondernemers

Is uw klant zelfstandig ondernemer? Dan vraagt u bij Raadhuis een inkomenstoets 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.
- Alle gevraagde informatie en documenten moeten wij uiterlijk 4 weken voor de uiterste passeerdatum hebben ontvangen.
- 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 deze leningdelen:
  - Met een Kwartaal Variabele Rente.
  - Overbruggingslening.
  - Leningdeel waarvan de rente meeverhuist.

#### Wel kosten

Bij 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.

# 03

## Tips voor een snelle acceptatie

### Tip 1

#### Gebruik altijd HDN en niet e-mail

Dien het complete dossier in via HDN. Stuur het niet per e-mail! Zo garanderen we een snelle verwerking.

### Tip 2

#### De financieringsopzet moet precies kloppen

De financieringsopzet moet volledig sluitend zijn. Is er verschil tussen de kosten voor de koop/oversluiting aan de ene kant. En de hypotheek plus de eigen middelen aan de andere kant? Dan mogen onze acceptanten een financieringsopzet niet goedkeuren. Als een financieringsopzet afgekeurd wordt, ontvangt u hiervan bericht. Stuur dan zo snel mogelijk per e-mail de aangepaste financieringsopzet.

### Tip 3

#### Toon de eigen middelen overtuigend aan

- De financieringsopzet NHG moet sluitend zijn (elke euro die geleend wordt moet verantwoord worden in de opzet).

#### Met welke documenten toon je eigen geld aan?

- Overleggen van een bankafschrift met voldoende saldo. (niet ouder dan 3 maanden)
- Ontvangt men een schenking, dan geldt het volgende:
  - Bij schenkingen < € 25.000,- een bankafschrift of een afrekening van de notaris.
  - Bij schenkingen > € 25.000,- de schenkingsovereenkomst. Deze mag onderhands of notarieel zijn.

Goedkeuring hiervan blijft maatwerk.

### Tip 4

#### Stuur een toelichting mee als er ruimte zit tussen de werkgeversverklaring en de salarisstrook

De werkgeversverklaring is leidend. De salarisstrook gebruiken we om de juistheid van de op de werkgeversverklaring vermelde gegevens te controleren. Het moet dus 1 op 1 kloppen. Er is weinig ruimte om hiervan af te wijken. Als u ziet dat er een afwijking is, stuur dan meteen een toelichting mee.

### Tip 5

#### Stuur bankafschriften mee als bankrekeningnummer op de salarisstrook ontbreekt

Soms ontbreekt het bankrekeningnummer op de salarisstrook. Stuur dan van de laatste 3 maanden de loonstroken en de kopieën mee van volledige bankafschriften (zonder doorhalingen). Uit deze bankafschriften moet dan blijken dat het salaris op deze rekening wordt gestort.

### Tip 6

#### Complete dossiers

Uw aanvraag wordt behandeld zodra het complete dossier bij ons binnen is. Zijn alle documenten in 1 keer goed aangeleverd? Dan wordt het dossier in 1 keer beoordeeld. Zo hebben we direct een compleet beeld bij de situatie van uw klant. En kunnen we snel de beoordeling goed en volledig doen.



# Zo zit de Leef Hypotheek in elkaar

# 04

## Acceptatiecriteria

In dit deel van de hypotheekgids 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
- ✗ wel een probleem / niet toegestaan
- + document vereist

### Wet- en regelgeving

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](https://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. Bij constatering van fraude of registratie in fraude-registers wordt een aanvraag afgewezen.

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.



# 05

## Aanvrager

### Algemene voorwaarden

Aanvrager is een natuurlijk persoon en ook:

- ✓ meerderjarig
- ✓ handelingsbekwaam
- ✓ (toekomstige) bewoner van het onderpand
- ✓ (toekomstige) eigenaar van het onderpand

### Wij verstrekken geen hypotheek aan een aanvrager die:

- ✗ onder curatele of onder bewind staat
- ✗ in een land buiten de eurozone woont

### Deze documenten levert u aan

*Vóór het uitbrengen van de offerte, per aanvrager door u zorgvuldig met het origineel te vergelijken en af te tekenen:*

- + geldig paspoort zonder BSN, of
- + geldige Europese ID-kaart zonder BSN, of
- + acceptabel vreemdelingendocument

### Na het uitbrengen van de offerte:

- + geldig paspoort mét BSN, of
- + geldige Europese ID-kaart mét BSN, of
- + acceptabel vreemdelingendocument

### Partner van de aanvrager

#### Voorwaarden

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 partnerschapsvoorwaarden 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 samenlevingsverband in de familiesfeer (bijvoorbeeld ouder-kind of broer-zus)

### Deze documenten levert u aan

- + huwelijkse voorwaarden, of
- + partnerschapsvoorwaarden

## Niet-EU nationaliteit

### Voorwaarden

Aanvragers met een niet-EU nationaliteit (waaronder expats) voldoen aan:

- ✓ 2 jaar ingeschreven en woonachtig in Nederland
- ✓ 2 jaar inkomen in Nederland

### Deze documenten levert u aan

*Per aanvrager waarvan het inkomen nodig is:*

- + jaaropgaven van het inkomen in de laatste 2 jaar
- + uittreksel Basisregistratie Personen (BRP) waaruit blijkt dat aanvrager langer dan 2 jaar in Nederland woont en ingeschreven is

*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

*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 voor Nederland voor een niet-tijdelijk verblijfsdoel (artikel 3.5 Vreemdelingenbesluit), of
- + document duurzaam verblijf burgers van de unie

## 06

## Inkomen

**Algemene voorwaarden**

- ✓ Inkomsten en vermogen in euro's

**Wij rekenen niet met:**

- ✗ Inkomsten en vermogen in andere valuta
- ✗ salaris in contanten

**Deze documenten levert u aan**

*Van iedere aanvrager die binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt:*

- + bewijs van de te verwachten inkomsten na pensionering

**Inkomen uit vast dienstverband****Voorwaarden**

Wij tellen mee:

- ✓ dienstverband onbepaalde tijd
- ✓ dienstverband bepaalde tijd met intentieverklaring

**Uitgezonderd:**

- ✗ nog in proeftijd  
zie bij andere/flexibele dienstverbanden
- ✗ voornemen om dienstverband binnenkort te beëindigen

**Wij rekenen met:**

- bruto jaarloon of SV loon
- 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 laatste 12 maanden
- regelmatig overwerk: maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen
- vaste 13e maand of onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering
- Keuzebudget:  
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:

- maximaal 125% van 12 keer het maandinkomen op basis van 40 uur

**Deze documenten levert u aan**

*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

*Inkomen met inkomensbepaling loondienst (IBL):*

- + UWV verzekeringsbericht, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- + recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden

**Let op:**

*Als er een onvoorwaardelijke stijging van het inkomen binnen 6 maanden is:*

- + verklaring van de werkgever dat de inkomensstijging onvoorwaardelijk is

*Als de werkgever familie van de aanvrager is:*

- + inkomensbepaling loondienst (IBL), of
- + 3 meest recente salarisstroken en bijschrijvingen van het salaris

## Inkomen uit ander/flexibel dienstverband

### Voorwaarden

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
- ✓ toekomstig dienstverband zonder proeftijd binnen 6 maanden

### Wij rekenen met:

- gemiddeld jaarinkomen van de laatste 3 kalenderjaren
- maximaal: inkomen laatste kalenderjaar en maximaal het verwachte inkomen van het lopend jaar
- loon-ervangende uitkeringen tellen alleen mee in het gemiddelde als deze langer dan 24 maanden geleden genoten is

### Deze documenten levert u aan

*Per dienstverband:*

- + werkgeversverklaring volgens model NHG, op datum definitief aanbod niet ouder dan 3 maanden
- + recente salarisstrook, op datum definitief aanbod niet ouder dan 3 maanden
- + jaarpogaven van de laatste 3 kalenderjaren

*Inkomen met inkomensbepaling loondienst (IBL):*

- + UWW verzekeringsbericht, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- + recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden

### Let op:

- + als de werkgever familie van de aanvrager is: medeondertekening van accountant of administratiekantoor

## Inkomen uit onderneming

### Voorwaarden

Wij tellen mee:

- ✓ eigenaar eenmanszaak
- ✓ lid van een maatschap
- ✓ commanditaire vennootschap
- ✓ vennoot in vennootschap onder firma
- ✓ eigenaar BV met belang van meer dan 5%
- ✓ eigenaar NV met belang van meer dan 5%

### In deze gevallen verstrekken wij geen

#### Leef Hypotheek

- ✗ bedrijf niet gevestigd of actief in Nederland
- ✗ korter dan 3 jaar zelfstandig
- ✗ onvoldoende liquiditeit of solvabiliteit
- ✗ onderneming in branche gerelateerd aan seks- of drugsindustrie
- ✗ onderneming waarvan inkomen onvoldoende solide en bestendig is. Dit geldt meestal voor horeca, autohandel, handel in onroerend goed en kantoren voor money transfer

### Wij rekenen met

Inkomen uit 1 bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten: de gemiddelde nettowinst (saldo fiscale winstberekening IB-aangifte) van de laatste 3 kalenderjaren

### Zelfstandig inkomen niet benodigd

Indien er sprake is van inkomen uit zelfstandigheid, maar dit inkomen is niet benodigd voor het verkrijgen van de hypotheek wordt er gewerkt met een beoordelingsverklaring. Raadhuys geeft een beoordelingsverklaring af m.b.t. het risico van de betreffende zelfstandigheid op basis van het laatst beschikbare jaar.

In deze Beoordelingsverklaring worden kort de bevindingen vermeld (per mail) van de onderneming. Beoordeeld wordt of er sprake is van negatief inkomen of vermogen en de gevolgen als de onderneming stopt; is er bijvoorbeeld sprake van een financieel risico of zijn er (andere) negatieve gevolgen zoals een doorlopend lease contract.

### Deze documenten levert u aan

*Bij een aanvraag met of zonder NHG:*

- + inkomensverklaring ondernemer, niet ouder dan 6 maanden op datum definitief aanbod, opgemaakt door Raadhuys

Aanlevering van de laatste jaarcijfers opgevraagd. Zijn er geen (relevante) bevindingen dan volgt een bericht dat er geen nadere analyse noodzakelijk is.

Raadhuys berekent daarvoor kosten aan Centraal Beheer klanten.

### Inkomen uit (pre)pensioen

#### Wij tellen mee:

- ✓ AOW
- ✓ (pre)pensioenuitkeringen

#### Deze documenten levert u aan

- + jaaroverzicht(en) van inkomen
  - + pensioentoekeningsbesluit of pensioenbeschikking
  - + maandspecificatie
- Of*
- + uitdraai van mijnpensioenoverzicht.nl, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden

### Inkomen uit lijfrente

#### Wij tellen mee:

- ✓ lopende lijfrente-uitkering voor de duur dat de uitkering gegarandeerd is
- ✓ nog niet uitkerende lijfrente (verzekerings- of bankspaarproduct met lijfrenteclausule) prognoserendement van 4% of het historisch rendement als dat lager is, maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandsche Bank

#### Deze documenten levert u aan

- + lijfrentepolis
- Bij lopende lijfrente-uitkering:*
- + bankafschrift met meest recente lijfrente-uitkering
- Bij nog niet uitkerende lijfrente:*
- + opgave waaruit de hoogte en de duur van de toekomstige uitkering blijkt inclusief uitgangspunten berekening

#### 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

### Inkomen uit uitkering

#### Wij tellen mee:

- ✓ WAO-uitkering en WAZ-uitkering
- ✓ IVA-uitkering voor onbepaalde tijd
- ✓ Wajong-uitkering exclusief studietoelage

#### Deze documenten levert u aan

- + toekenningsbesluit van sociale verzekering
- + meest recente betalingspecificatie van uitkering

### Inkomen uit PGB

#### Wij tellen mee:

- ✓ inkomen uit zelfstandig beroepsmatige PGB-zorgverlening

#### In deze situaties niet

- ✗ eigen PGB
- ✗ flexwerker
- ✗ PGB-inkomen uit zorgverlening aan partner of familie

#### Deze documenten levert u aan

- + inkomensverklaring ondernemer, geldig op datum definitief aanbod opgemaakt door Raadhuis

### Inkomen uit alimentatie

#### Wij tellen mee:

- ✓ partneralimentatie: minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid of pensioen zijn.
- ✓ Meenemen voor de duur van het inkomen

#### Wij tellen niet mee:

- ✗ kinderalimentatie

#### Deze documenten levert u aan

- + echtscheidingsconvenant
- + beschikking echtscheiding
- + notariële akte van verdeling
- + bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand

### Inkomen uit vermogen

#### Voorwaarden

- ✓ Inkomen uit vermogen: 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 vermogensinkomsten heeft

#### In deze situaties niet

- ✗ vermogen dat verpand is
- ✗ vermogen in vreemde valuta

#### Wij rekenen met rendement op basis van:

- door het CHF vastgestelde rente (3%) of de hypotheekrente (de laagste van beide rentes)

#### Deze documenten levert u aan

- + bewijs van de huidige omvang en de vrije beschikbaarheid van het vermogen

### Inkomen uit andere bronnen

#### Wij tellen mee

- ✓ inkomsten 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 bruto huurinkomsten
  - hypotheeklasten worden in mindering gebracht, we gaan hierbij uit van annuïtaire lasten
  - individuele beoordeling
- ✓ overige bestendige, langlopende inkomsten

#### Deze documenten levert u aan

- + bewijs van de omvang en de bestendigheid van het inkomen
- + leningovereenkomst of toestemmingsbrief van de geldverstrekker waaruit blijkt dat verhuur is toegestaan



## 07

# Financiële verplichtingen

## Deze BKR-coderingen accepteren wij niet

- × BKR-codering A
- × BKR-codering 1 tot en met 5
- × BKR-melding SK, SH, RO, ZO of HY
- × 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

## Deze documenten levert u aan

*Bij een HY- of RN-codering en kwijtscholden restschuld:*

- + NHG-brief finale kwijting

*Bij een RN- of RH-codering met betalingsafspraken:*

- + bewijs van de betalingsafspraken

## Geregistreerde kredieten

### Wij rekenen met

- ✓ 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
  - de rente niet wijzigt tijdens de looptijd
- ✓ de werkelijke last, als het een betalingsafpraak bij een lopende RN/RH betreft

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 hypotheekvertrekking, en
- als de overeenkomst over de financiële verplichting wordt beëindigd

## Deze documenten levert u aan

- + bij lopende RN/RH: betalingsafspraken

- + aflosbewijs
- + bewijs dat aflossing uit eigen middelen wordt voldaan

### Leen-schenkconstructies

#### Voorwaarden

- ✓ lening maximaal € 100.000
- ✓ lening bij familie
- ✓ bestemd voor aankoop en/of verbouwing van de woning

#### In deze situaties niet

- ✗ hypothecaire inschrijving van de lening
- ✗ hogere rentelast dan de jaarlijkse belastingvrije schenking

#### Wij rekenen met

- ✓ de werkelijke last, lasten minus schenking

#### Deze documenten levert u aan

- + Schenk- en leenovereenkomst
- Als er geen notariële akte aanwezig is ook:*
- + Kopie paspoort of ID-bewijs zonder burgerservicenummer (BSN) van de schenker(s)

---

### Energiebespaarlening voor de woning

#### Wij rekenen met

- ✓ de werkelijke last

#### Deze documenten levert u aan

- + kredietovereenkomst

---

### Studieleningen

#### Wij rekenen met

- ✓ het rentepercentage uit de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet
- ✓ de oorspronkelijke hoofdsom (min de extra aflossingen)

#### Deze documenten levert u aan

- + overzicht van de oorspronkelijke hoofdsom van de studiefinanciering bij DUO
- Als er extra is afgelost en er is een nieuwe annuïteit vastgesteld:*
- + bewijs extra aflossing inclusief herberekening van nieuwe annuïteit door DUO
-

## Alimentatieverplichtingen

### Wij rekenen met

- ✓ alimentatieverplichtingen aan ex-partner

### Let op:

Bij de bepaling van het toetsinkomen brengen we eerst de partneralimentatie in mindering, conform de NHG-normen.

### Deze documenten levert u aan

*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

- ✓ 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 olopende canonverplichting anders dan indexatie wordt gerekend met het gemiddelde canonbedrag.

---

### Deze documenten levert u aan

- + erfpachtovereenkomst
- Als de erfpachtcanon wordt aangepast binnen 1 jaar:*
- + bewijs van nieuwe canon

# 08

## 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:

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

## Nieuwbouw

### Voorwaarden onderpand

- ✓ projectmatige nieuwbouw door erkend bouw- of aannemingsbedrijf
- ✓ nieuwbouw in eigen beheer

### In deze situatie niet:

- ✗ zelfbouw

### Deze documenten levert u aan

- + koop- aannemovereenkomst
- + meerwerkspecificatie

#### *Als projectmatige nieuwbouw:*

- + waarborgcertificaat in de koop- aannemovereenkomst afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. Of een afbouwgarantie in de koop- aannemovereenkomst die is afgegeven door een woningcorporatie

#### *Als nieuwbouw in eigen beheer:*

- + gevalideerd taxatierapport
- + omgevingsvergunning
- + termijnschema

## Appartement

### Voorwaarden

- ✓ actieve VvE met inschrijving bij Kamer van Koophandel
- ✓ VvE in oprichting
  - appartement ontstaan door splitsing

### In deze situatie niet:

- ✗ appartement zonder VvE

### Let op:

Indien er geen (actieve) vereniging van eigenaren is kan er bij kleinschalige appartementencomplexen (tot 3 appartementen) een hypotheek verstrekt worden indien de onderhoudsstaat in het taxatierapport als 'goed' wordt beoordeeld.

### Deze documenten levert u aan

#### *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

- ✓ woon/winkelpand of woon/kantoorpand
  - winkel of kantoor in eigen gebruik
  - woning in eigen gebruik
  - woongedeelte minstens 75% van marktwaarde

### Deze documenten levert u aan

- + gevalideerd taxatierapport waaruit blijkt dat het woongedeelte minstens 75% van de marktwaarde bedraagt

## Koop- en leenconstructies

### Voorwaarden

- ✓ Koopgarant met NHG
- ✓ Slimmer Kopen met NHG
- ✓ Starterslening met NHG

### In deze situatie niet

- ✗ woning met koopregeling/starterslening zonder NHG

### Deze documenten levert u aan

- + voorwaarden en overeenkomst koopregeling/starterslening

## Erfpacht

### Voorwaarden

- ✓ duurt nog minstens 10 jaar
- ✓ bij erfpachtovereenkomst gesloten voor 1 januari 1992 mag het recht van erfpacht niet korter zijn dan de looptijd van de hypotheek, tenzij er sprake is van onvoorwaardelijke verlenging erfpacht na de (resterende) duur
- ✓ voorwaarden om te verlengen moeten duidelijk en acceptabel zijn

### Let op:

Bij erfpacht niet door overheid uitgegeven:

- uitsluitend 'groene' beoordelingen in notariële opinie
- voldoen aan bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten als erfpachtrecht op of na 1 januari 2013 is ontstaan

### Deze documenten levert u aan

*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

### Beperkende rechten op de woning

#### Voorwaarden

- ✓ koperskorting
- ✓ anti speculatiebeding alleen met NHG
- ✓ verkoopverbod tot 5 jaar na overdracht
- ✓ voorkeursrecht van aanvrager

#### Let op:

De voorwaarden mogen géén invloed hebben op de waarde of courantheid van de woning.

#### Let op:

Indien het anti speculatiebeding geen werking heeft in het geval van executoriale verkoop ex artikel 268 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek dan is een hypotheek ook zonder NHG mogelijk.

---

### Andere vorm van passeren

#### Voorwaarden

- ✓ Groninger akte
- 

#### Deze documenten levert u aan

- + documentatie over de voorwaarden van de verkoop

# 09

## 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.

### Waardebepaling

#### Getaxeerde marktwaarde bij

- bestaande woning
- nieuwbouw in eigen beheer
- woon/winkel- of woon/kantoorpand

#### Deze documenten levert u aan

*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 bouwtekeningen, bestek en omgevingsvergunning
- + tussentijds en/of eindtaxatierapport



**Waarde Centraal Beheer Desktoptaxatie bij**

- bestaande woning en lening niet meer dan 90% van de woningwaarde uit de Centraal Beheer Calcasa Desktoptaxatie
- betrouwbaarheid van Desktoptaxatie minimaal 5

+ Centraal Beheer Calcasa Desktoptaxatie:  
[app.desktoptaxatie.nl/taxatie/centraal\\_beheer](http://app.desktoptaxatie.nl/taxatie/centraal_beheer)

**Niet bij:**

- lening boven € 750.000
- woningen met erfpacht
- appartement dat ontstaat door splitsing
- appartement zonder stortingen in reservefondsen
- woon/winkel- of woon/kantoorpand

**Koop- en/of aannemingsom,  
bij nieuwbouw projectmatig door erkend  
bouw- of aannemingsbedrijf**

- meer- en minderwerk
- bouwrente over vervallen termijnen
- renteverlies tijdens de bouw (maximaal 4% van de koop/aannemingsom inclusief meer- en minderwerk)
- aansluiting op openbare nutsvoorzieningen

*Bij koop- en of aannemingsom:*

- + koop/aannemingsovereenkomst
- + meerwerkspecificatie

**Staat in de koop/aannemingsovereenkomst een  
clausule waaruit blijkt dat de aannemer gestegen  
bouwrijzen kan doorbelasten aan de aanvrager?  
Dan geldt het volgende:**

- het percentage mag maximaal 5% zijn
- het maximale percentage moet worden meegefinancierd, tenzij de aanvrager de mogelijke verhoging uit eigen middelen kan voldoen
- de toetsing is inclusief het maximale percentage van mogelijke verhoging van de aanneemsom. De aanvraag moet passen binnen de norm
- voor aanvragen met NHG mag de financiering inclusief de clausule de NHG kostengrens niet overschrijden

**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.

# 10

## 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<br><b>Let op:</b><br>Het bedrag boven 100% volledig te besteden aan energiebesparende maatregelen |
| • aflossingsvrije hypotheek:  | 50% marktwaarde  |

### Seniorenregeling

#### We kunnen 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 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 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 hypotheeken

## Hogere inschrijving

### Maximale inschrijvingsbedrag

€ 1.000.000

---

## Minimale/maximale hoofdsom

### Minimaal

- 1e hypotheek € 25.000

### Maximaal

- totale maximale hoofdsom € 1.000.000

### Let op:

Inclusief bestaande Leef Hypotheek van Centraal Beheer, overbruggingslening, vervolghypotheek en onderhandse opnames.

---

## Vervolghypotheek

Een vervolghypotheek wordt alleen toegestaan als deze wordt afgesloten bij een financiële instelling (als bedoeld in de Wft) die onder toezicht staat van de AFM.

## 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
- 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 financieringslastpercentages die horen bij een lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Indien er sprake is van een consumptieve besteding wordt dit opgenomen in een afzonderlijk leningdeel.

## 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 energiebesparende voorzieningen**

Bij berekening van de financieringslast mag een bedrag buiten beschouwing blijven als het toetsinkomen minstens € 33.000 bedraagt. Hierbij volgen we de normen van de NHG

- tot € 9.000 bij besteding aan energiebesparende voorzieningen (EBV) en/of energiebespaarbudget (EBB) of bij aankoop woning met energielabel A++ of hoger (vóór 1 januari 2015) of A+++ of hoger (vanaf 1 januari 2021) of energie-index of EPC van maximaal 0,6 (vóór 1 januari 2021)
- tot € 15.000 bij aankoop van een woning met energie-index of energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul
- tot € 25.000 bij aankoop van een NulopdeMeter-woning met een voor minstens 10 jaar gegarandeerde energieprestatie

### **Hypotheekrenteaftrek vervalt binnen 10 jaar**

Hiervoor gelden de volgende regels bij NHG leningen:

- het vervallen van de hypotheekrenteaftrek wordt meegenomen in de financieringslast, en
  - een niet-fiscaal (box 3) aflossingsvrij leningdeel is alleen toegestaan vanaf het moment dat de hypotheekrenteaftrek vervalt
-

# 11

## Overbruggings situatie

Een overbruggings situatie 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

- ✓ combinatie met een nieuwe hypotheek bij Centraal Beheer
- ✓ hypothecair ingeschreven op beide woningen
- ✓ aflossing direct na levering van de oude woning
- ✓ vaste rente
- ✓ maximale looptijd: bestaande bouw 12 maanden, nieuwbouw 24 maanden
- ✓ 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 -/- de verkoopkosten 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 -/- de verkoopkosten en de resterende schuld van de lopende hypotheek

#### Deze documenten levert u aan

- + bewijs dat de eigen middelen voldoende zijn om voor een bepaalde periode de lasten van de oude hypotheek en de overbruggingslening te kunnen voldoen. Voor de 'bepaalde periode' gaan we uit van 12 maanden
- 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 inkomstenstoets?

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 Desktoptaxatie 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 WOZ-waarde. 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
-

# 12

## Wijzigingen in bestaande hypotheeken

### 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: onderhandse verhoging. Het rentepercentage van het 'oude' leningbedrag wordt aangepast conform de nieuwe LTV
- ✓ als de originele hypotheek ook een Centraal Beheer hypotheek is: een vervolghypotheek. Het rentepercentage van de originele hypotheek wordt aangepast conform de nieuwe LTV

### Voorwaarden

Bij een aflossingsvrij leningdeel geldt als aanvullende voorwaarde:

- De grens van 50% van de actuele marktwaarde mag niet worden overschreden. Is een al lopend aflossingsvrij leningdeel hoger dan 50% marktwaarde? Dat mag wel zo blijven

### Let op:

Een (volgende) hypotheek is voor bestaande klanten van Centraal Beheer alleen mogelijk als er de laatste 3 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 3 jaar;
- (en) niet meer dan 2 keer in achterstand in de afgelopen 3 jaar.

### Looptijd verlengen

Looptijdverlenging is alleen mogelijk via een adviseur. De eventuele NHG vervalt. De rente wijzigt in de rente voor een hypotheek zonder NHG.

### Aflosvorm wijzigen

Wijziging van de aflosvorm is alleen mogelijk via een adviseur. Hiervoor is geen notariële akte nodig. Gaat het om een niet-NHG lening? Dan is een positieve hertoetsing vereist.

### Let op:

Bij wijziging naar een aflossingsvrije hypotheek mag de restant hoofdsom niet hoger zijn dan 50% van de actuele marktwaarde.

### 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.

### Rente middelen

Op [centraalbeheer.nl/hypotheek/klant/rente-wijzigen](https://centraalbeheer.nl/hypotheek/klant/rente-wijzigen) staan de actuele voorwaarden en actuele kosten op het moment van rentemiddeling.

### Risico-opslag aanpassen

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 desktoptaxatie (de voorwaarden staan in hoofdstuk 09 Waarde van de woning) of met een gevalideerd taxatierapport dat niet ouder is 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 verhuizing 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 hypotheeken
- de nieuwe hypotheek passeert binnen 6 maanden na aflossing van de oude hypotheek
- geldt er voor de nieuwe hypotheek een andere risicoklasse? Dan passen we de rente van de totale hypotheek aan
- de klant leent maximaal € 1.000.000. Dit maximum geldt voor de bestaande hypotheek, de overbrugging en de nieuwe hypotheek samen.

### Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

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

---



# 13

## Onze hypotheekproducten

### Aflosvormen

- Annuïteitenhypotheek
- Lineaire hypotheek
- Aflossingsvrije hypotheek

### 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.

### Rente meeverhuizen

Dat kan. De verhuisregeling is te gebruiken 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 leningdeel aangepast. Wij gebruiken hiervoor de rentelijst van uw 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.

### Bankgarantie

Biedt Centraal Beheer niet aan.

### Overbruggingslening

Dat kan. Geen afsluitkosten.

### Bouwdepot

- Rente op het bouwdepot is gelijk aan de hypotheekrente.
- Zonder NHG: geen minimaal bedrag.
- Met NHG: geen minimaal bedrag en de NHG-regels van toepassing.

### 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](https://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.

### Recreatief verhuren woning

Uw klant mag zijn woning tijdelijk recreatief verhuren, bijvoorbeeld via Airbnb.com.

Dit zijn de belangrijkste regels:

- Maximaal 60 dagen per jaar.
- Nooit langer dan 4 weken achtereen.
- De opstalverzekering moet de tijdelijke verhuur dekken. De opstalverzekering van Centraal Beheer maakt dit mogelijk.
- Gaat uw klant voor de 1e keer verhuren, dan moet uw klant dat aan ons melden.

# 14

## Bouwdepot

### In deze situaties is een bouwdepot meestal verplicht

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

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 voorgesloten heeft
- de datum van de nota moet na de aanvraagdatum liggen

### Rentedepot

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



**15**

## **Onze overlijdens- risicoverzekering**

## Wilt u ook een Overlijdensrisicoverzekering voor uw klant afsluiten?

De Centraal Beheer Overlijdensrisicoverzekering is een verzekering die u helemaal kan afstemmen op de persoonlijke situatie van uw klant.

## De kenmerken van de Centraal Beheer Overlijdensrisicoverzekering

### 1. Uw klant kan kiezen uit een variabele of een vaste premie

**Vaste premie:** Uw klant betaalt iedere maand dezelfde premie. Hierdoor bouwt hij een premiereserve op. Stopt uw klant voor de einddatum, dan vervalt de premiereserve. In ruil hiervoor verwerken we een korting in de maandpremie. Bij een dalend verzekerd bedrag, betaalt uw klant minder lang premie dan de looptijd van de verzekering. Is de looptijd 15 jaar of langer, dan betaalt uw klant de laatste 5 jaar geen premie. Is de looptijd korter dan 15 jaar, dan betaalt uw klant 2/3e van de looptijd premie.

Voordelen van deze premievorm zijn:

- Zekerheid over de maandlast: Deze premievorm is geschikt voor klanten die zekerheid en duidelijkheid willen hebben over de maandlast in de toekomst.
- De totaal te betalen premie over de hele looptijd is bij deze premievorm meestal lager dan bij de variabele premie.

**Variabele premie:** Centraal Beheer heeft als 1 van de weinige verzekeraars een variabele, leeftijdsafhankelijke maandpremie. De klant betaalt elke maand een premie die hoort bij het risico van die maand (verzekerd bedrag en sterftekans). Bij de start van de verzekering vertellen we voor de hele looptijd welke premie uw klant in welke maand betaalt.

Voordelen van deze premievorm zijn:

- Lage startpremie  
Uw klant betaalt elke maand premie die past bij zijn leeftijd. Uw klant start met een lage premie. Omdat het risico dat de verzekerde

overlijdt steeds groter wordt, verandert de premie. Als uw klant niet zeker weet of hij de verzekering tot de einddatum door wil laten lopen, kan een variabele premie voordeliger zijn.

- Bij tussentijds opzeggen raakt uw klant geen premiereserve kwijt. Met de variabele premie bouwt uw klant geen premiereserve op.

### 2. Het verzekerd bedrag: van € 10.000 tot € 2.000.000

- Bij de start van de verzekering is het minimaal te verzekeren bedrag € 10.000. En maximaal € 2.000.000.
- Er is geen minimumpremie.  
Daarnaast kan uw klant kiezen uit een verzekering waarbij het verzekerd bedrag de hele looptijd gelijk blijft. Of uit een verzekering waarbij het verzekerd bedrag iedere maand daalt (lineair dalend of annuïtair dalend).

### 3. Er is 1 verzekerde per polis

Om de verzekering flexibel te houden, kiezen wij voor 1 verzekerde per polis.

- Ieder leven kent zijn eigen financiële risico. Een verzekering op 2 levens keert vaak maar 1 keer uit. Er is geen dekking meer voor de langstlevende.
- Bij de verzekering op 1 leven kan een nabestaande zelf kiezen of een overlijdensdekking op eigen leven nog nodig is na het overlijden van zijn of haar partner (zonder een hernieuwde medische acceptatie).
- Bij de verzekering op 1 leven kan uw klant erfbelasting makkelijker voorkomen door kruislings te sluiten in plaats van gesplitste premies.
- Een verzekering op 1 leven is bij echtscheiding eenvoudiger mee te geven / mee te nemen (zonder een hernieuwde medische acceptatie).

#### 4. Wij bieden een snel en digitaal aanvraagproces

U kunt onze Overlijdensrisicoverzekering aanvragen via uw eigen adviessoftware en HDN. De volgende adviespakketten zijn hiervoor in ieder geval geschikt: Adviesbox, Figlo, Findesk en Scenario Advies.

- Via statusberichten houden we u op de hoogte van de medische beoordeling.
- Als uw klant direct alle stappen doorloopt en er geen bijzonderheden zijn (gezondheid), is acceptatie binnen 1 dag mogelijk. U krijgt via HDN dan de polis van ons.

#### Wij vinden het belangrijk dat zoveel mogelijk mensen zich kunnen verzekeren. Tegen een betaalbare premie

De verzekering helpt nabestaanden financieel. Wij proberen dit voor zoveel mogelijk mensen mogelijk te maken.

- Wij accepteren bijna alle aanvragen tegen de normale premie.
- Wij gebruiken géén premieverhogingen voor bijzondere of gevaarlijke beroepen of sporten.
- We kijken vooral hoe het met de verzekerde gaat. Het hoeft dus geen probleem te zijn als de verzekerde een chronische ziekte heeft. Vaak kan de verzekering gewoon starten.
- Wij overleggen met patiëntenorganisaties. Met hun kennis en ervaring proberen we zoveel mogelijk mensen te verzekeren.
- Meer informatie over de medische beoordeling en het proces staat op: [centraalbeheer.nl/gezondheidsverklaring](https://centraalbeheer.nl/gezondheidsverklaring). Hier staat wat de klant precies kan verwachten.

#### De Overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht maar vaak wel verstandig

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht bij een nieuwe hypotheek van Centraal Beheer. Als u deze verzekering adviseert, krijgen de nabestaanden van uw klant eenmalig een bedrag als hij of zij voor de einddatum overlijdt. Met dit bedrag kan de hypotheek (voor een deel) afgelost worden. Of kunnen zij de maandlasten betalen. Een gerust gevoel.

#### Uw klant heeft financiële zekerheid voor een paar euro per maand

Premies voor een overlijdensrisicoverzekering zijn vaak laag. De kans op overlijden is klein. Maar de impact is vaak groot. De verzekering zorgt in een verdrietige periode dat er even geen zorgen zijn over geld. Naast het aflossen of betalen van de hypotheek, zijn er meer kosten die doorlopen na een overlijden. Denk aan studiekosten of overige kosten voor het huishouden. Terwijl het gezinsinkomen vaak fors lager wordt na een overlijden.

#### Kijk voor meer informatie op [centraalbeheer.nl/voor-adviseurs](https://centraalbeheer.nl/voor-adviseurs)

Wilt u meer weten over de Centraal Beheer Overlijdensrisicoverzekering?

Op [onze adviseurspagina](#) staat alle productinformatie op een rij. Ook leggen we uit hoe het aanvraagproces loopt.

#### Vragen? Bel gerust naar (055) 579 8023

Onze collega's van de afdeling Financiële Diensten zijn er van maandag tot en met vrijdag van 8.00 tot 21.00 uur. En op zaterdag van 9.00 tot 16.30 uur. Behalve op feestdagen. U kunt ook een e-mail sturen naar: [bemiddelaars@centraalbeheer.nl](mailto:bemiddelaars@centraalbeheer.nl).

# 16

## Goed om te weten

Bij Centraal Beheer staan we al meer dan 100 jaar klaar voor onze klanten. U kent ons vast van ‘Even Apeldoorn bellen’.

### U kunt bij ons financiële producten en diensten afsluiten

Zoals verzekeringen, pensioenen, hypotheek, spaarrekeningen en beleggingsproducten. Rechtstreeks en via adviseurs die met ons samenwerken.

### Wie zijn wij

Centraal Beheer is een handelsnaam van Achmea Hypotheken B.V., gevestigd te Amsterdam-Duivendrecht, KvK nr. 76700585, en opgenomen in het register van Autoriteit Financiële Markten onder nummer 12047206.

### Uw gegevens in vertrouwde handen

Sluit u een verzekering of financiële dienst af? Dan hebben wij uw gegevens nodig. Denk aan uw naam, adres en woonplaats, e-mailadres, telefoonnummer en bankrekeningnummer. Soms hebben wij ook meer gegevens van u nodig. Achmea B.V. is verantwoordelijk voor een goede verwerking van uw persoonsgegevens.

### Wilt u weten welke gegevens wij verwerken en waarvoor?

Kijk dan in ons Privacy Statement op [centraalbeheer.nl/privacy](https://centraalbeheer.nl/privacy). Daar leest u ook wat uw rechten zijn. En wanneer u bezwaar kunt maken tegen verwerking van uw gegevens. Wilt u ons Privacy Statement op papier ontvangen? Stuur dan een brief naar: Centraal Beheer Relatiebeheer, Postbus 9150, 7300 HZ Apeldoorn

### Staan er fouten in deze brochure?

Ons doel is dat al onze informatie klopt en volledig is. En dat u alles zo goed mogelijk begrijpt. Maar er kan altijd ergens een fout staan. Wij zijn niet aansprakelijk voor eventuele gevolgen van die fout.

### Staat er iets anders in de productvoorwaarden?

Uw en onze rechten en plichten staan in de productvoorwaarden. Staat hier wat anders dan in de productvoorwaarden? Dan gelden de productvoorwaarden.

### Bent u niet tevreden? Laat het ons weten.

Bent u het niet met ons eens of heeft u een klacht? Dan horen wij dit graag. We willen u namelijk zo goed mogelijk helpen. Kijk voor meer informatie en ons klachtenformulier op [centraalbeheer.nl/klachtdoorgeven](https://centraalbeheer.nl/klachtdoorgeven). U kunt ook een brief sturen naar: Centraal Beheer Klachtenbureau, Postbus 9150, 7300 HZ Apeldoorn

### Bent u niet tevreden over onze oplossing?

Neem dan contact op met het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid). Kijk voor meer informatie en een klachtenformulier op [kifid.nl](https://kifid.nl). U kunt ook bellen (070) 333 89 99 of een brief sturen naar: Kifid, Postbus 93257, 2509 AG Den Haag

### Meer informatie over Centraal Beheer

Kijk voor meer informatie over ons en ons beleid, onze producten en onze gegevens op [centraalbeheer.nl](https://centraalbeheer.nl). Het adres van Centraal Beheer is: Laan van Malkenschoten 20, 7333 NP Apeldoorn



## Contact met Apeldoorn



**Bel 'Even Apeldoorn' (055) 579 8510**

Dat kan van maandag tot en met vrijdag van 8.30 tot 17.30 uur.  
Wij helpen u graag.



**Mailen kan ook**

[adviseurs@centraalbeheer.nl](mailto:adviseurs@centraalbeheer.nl)



**Stuur een brief**

Centraal Beheer, Postbus 9150, 7300 HZ Apeldoorn

[centraalbeheer.nl/hypotheek](https://centraalbeheer.nl/hypotheek)

# Bijlage 1

## 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 Koopgarant, Slimmer Kopen, starterslening
- maatschappelijk gebonden/verantwoord eigendom (MGE, MVE), koopsubsidie
- woonwagens en woonwagenstandplaatsen
- woning op een industrie- of bedrijventerrein

Niet-EU of expat

Aanvragers met een niet-EU nationaliteit moeten bij ons aan deze eisen voldoen:

- minimaal 2 jaar in Nederland wonen, en
- minimaal 2 jaar inkomsten hebben verworven in Nederland

Bewindvoering

Aanvragers onder bewind accepteren we niet

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



	<p>We accepteren wel aanvragers met:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• maximaal 1 afgelost krediet of herstelcodering op een A- of 1-codering</li><li>• 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</li><li>• RN-codering met 3-codering en aflossingsdatum op dezelfde datum als de meldingsdatum van de 3-codering, aan te tonen met NHG-brief over de finale kwijting.</li></ul> <p>Consumenten die de WSNP hebben doorlopen, worden niet geaccepteerd zolang er nog BKR-coderingen zijn.</p>
Opschortende voorwaarden	<p>We verstrekken geen hypotheek in deze situaties:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• echtscheiding die nog niet is ingeschreven in de openbare registers</li><li>• aankoop woning met voorgenomen verbouwing om de woning met een andere woning tot één woning samen te voegen</li></ul>
Inkomen uit meerdere dienstverbanden	<p>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</p>
Inkomen uit provisie (niet bedrijfsafhankelijk) en overwerk	<p>Maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen</p>
Inkomen uit onderneming	<p>Alleen inkomensverklaringen van Raadhuis toegestaan. Wij rekenen met:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• het gemiddelde van de nettowinst over de laatste 3 kalenderjaren</li><li>• maximaal de nettowinst van het laatste kalenderjaar</li></ul> <p><b>Let op:</b> Het inkomen van het lopende jaar moet in lijn zijn met de voorgaande jaren.</p>
Inkomen uit flexibel dienstverband	<p>Wij tellen mee:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren</li><li>• maximaal: inkomen laatste kalenderjaar en maximaal het verwachte inkomen van het lopend jaar</li><li>• loon-ervangende uitkeringen tellen alleen mee in het gemiddelde als deze langer dan 24 maanden geleden genoten is</li></ul>

Seniorenregeling	Rentevastperiode nooit korter dan 20 jaar.
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/aannemingsom 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.