

20
25

VERSIE
Januari 2025

ACCEPTATIEKADER

Hypotrust Goede Start Hypotheek

Eenvoudig, doeltreffend en transparant



Inhoudsopgave

1. Maximale financiering	3
2. Marktwaarde	3
3. Onderpand	4
3.1. Energiebesparende voorzieningen en energiebespaarbudget	4
3.2. Extra bedrag dat geleend mag worden afhankelijk van energielabel woning (en voor financiering energiebesparende voorzieningen)	5
3.3. Erfpacht- en kortingsconstructies	5
3.4. Erfpacht	5
3.5. Taxatierapport	5
4. Geldnemer	7
5. Inkomen	8
5.1. Inkomensbestanddelen	8
5.2. Dienstverband	9
6. Financiële verplichtingen	10
7. Toetsing	11
7.1. Algemeen	11
7.2. Rente	11
7.3. Toetsingsmethode	11
7.4. Beoordeling huidige hypothecaire schuld	12
7.5. Geldigheidstermijnen van de garantieverklaring en offerte	13
7.6. Verzekeringen	13
8. Hypotheekvormen	13
9. Overbruggingskrediet	14
10. Meeneemregeling	15
11. Aflossen	16

De Goede Start hypotheek is niet meer aan te vragen voor nieuwe klanten. Wel kunnen wijzigingen op de lopende hypotheek aanvraagd worden. Als de klant in de toekomst zijn of haar hypotheek mee wil verhuizen of wanneer de klant in de toekomst zijn of haar hypotheek wil verhogen, kan dit alleen in combinatie met NHG.

Aandachtspunten

- ▶ Altijd zekerheid dat de lening op de einddatum terugbetaald is. Aflossingsvrij is niet mogelijk.
- ▶ Grote mate NHG volgend
- ▶ Overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht
- ▶ Bij aanvraag en tijdens de looptijd alleen mogelijk met NHG

De acceptatiecriteria op het moment van de definitieve beoordeling (de datum waarop een offerte wordt opgemaakt) zijn leidend. Deze datum waarop een offerte wordt opgemaakt (en dus het moment van de definitieve beoordeling) is ook leidend voor de geldigheid van documenten. Opgevraagde stukken mogen digitaal worden aangeleverd. Ze hoeven niet in kleur te worden aangeleverd. Mocht er twijfel zijn over een dossierstuk, behouden we ons het recht voor om dit stuk origineel op te vragen. Digitale handtekeningen worden geaccepteerd, tenzij er sprake is van een kopie van een identiteitsbewijs of een overeenkomst tussen Hypotrust en de geldnemer. Voorbeelden van dergelijke overeenkomsten zijn de garantieverklaring, de offerte en de hypotheekakte.

1. Maximale financiering

- ▶ De maximale financiering op onderpanden is 100% van de marktwaarde uit taxatie, indien sprake is van energiebesparende voorzieningen gaan we uit van 106% van de taxatiewaarde
- ▶ Voor hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) geldt dat maximaal het bedrag dat mogelijk is conform de voorwaarden en normen van NHG wordt verstrekt
- ▶ De minimale aanvangsleeftijd van de geldnemer is 18 jaar
- ▶ Op de einddatum van de hypotheek dient de lening in principe te worden afgelost
- ▶ Een zuivere oversluiting is niet mogelijk
- ▶ Een lening verstrekken onder de volgende opschortende voorwaarden is niet toegestaan:
 - De klant wil een lening met NHG aflossen met geld uit een opbouwproduct, zoals een levensverzekering. Maar het opbouwproduct is nog aan een andere lening van de klant gekoppeld.
 - De klant gaat scheiden. De rechter heeft de echtscheiding uitgesproken. Maar de echtscheiding moet nog worden ingeschreven in de registers bij de gemeente.
 - De klant heeft een woning gekocht naast een andere woning. De klant wil van deze woningen één grotere woning maken. Maar die samenvoeging is nog niet klaar.
- ▶ De minimale hoofdsom van een eerste hypotheek bedraagt € 70.000,-
- ▶ De minimale hoofdsom van een vervolghypotheek bedraagt € 12.500,-

2. Marktwaarde

Definitie marktwaarde

Om de marktwaarde te bepalen, houden we conform NHG twee definities van de marktwaarde aan:

- ▶ De marktwaarde vrij van huur en gebruik (eventueel na verbouwing) blijkt het taxatierapport
- ▶ De koop-/aannemingsom dan wel de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/aannemingsom) vermeerderd met:
 - A. De kosten van de grond
 - B. De kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen
 - C. Bouwrente
 - D. Renteverlies tijdens de bouwperiode
 - E. De kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen
 - F. De kosten van de bouw
 - G. Verminderd met de kosten van minderwerk

Marktwaarde bij aankoop woning

Nieuwbouw

- ▶ De koop-/aannemingsom dan wel de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/aannemingsom) vermeerderd met:
 - A. De kosten van de grond
 - B. De kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen
 - C. Bouwrente
 - D. Renteverlies tijdens de bouwperiode
 - E. De kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen
 - F. De kosten van de bouw
 - G. Verminderd met de kosten van minderwerk

Bestaande bouw

Bij bestaande bouw wordt conform NHG als marktwaarde de taxatiewaarde (vrij van huur en gebruik) aangehouden.

Bestaand verbouw

Bij bestaand verbouw wordt als marktwaarde aangehouden: de marktwaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing volgens het taxatierapport.

Marktwaarde bij oversluiting

Bij oversluiting wordt de marktwaarde bepaald aan de hand van een taxatierapport.

3. Onderpand

Het onderpand moet voldoen aan de volgende eisen:

- ▶ De marktwaarde dient minimaal € 70.000,- te bedragen. Verder gelden voor de gegarandeerde leningen de gebruikelijke NHG-normen en voorwaarden
- ▶ Het moet uiterlijk op de datum van transport eigendom zijn van de geldnemer
- ▶ Het moet bestemd en geschikt zijn voor permanente bewoning door de geldnemer
- ▶ Het moet vrij zijn van huur
- ▶ Het moet liggen in het Europese deel van Nederland

Acceptabele onderpanden:

- ▶ Appartementen
- ▶ Eengezinswoningen
- ▶ Maisonnette
- ▶ Twee-onder-een-kapwoningen
- ▶ Herenhuizen
- ▶ Villa's
- ▶ Bungalows
- ▶ (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming

Vanzelfsprekend maken de aard en de ligging van het onderpand onderdeel uit van de totale beoordeling van de aanvraag.

Niet-acceptabele onderpanden:

- ▶ Bedrijfspannen
- ▶ Woon-/winkelpanden
- ▶ Vakantie- en recreatiewoningen
- ▶ Stacaravans en woonwagens
- ▶ Vliegtuigen
- ▶ Landelijke eigendommen (categorie 'Agrarisch' volgens het Kadaster)
- ▶ Onderpanden met agrarische bestemming
- ▶ Verhuurd onroerend goed
- ▶ Beleggingspanden
- ▶ Zakelijke objecten
- ▶ Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening)
- ▶ Coöperatieve flat exploitatieverenigingen
- ▶ Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein
- ▶ Waterwoningen
- ▶ Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning
- ▶ Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie
- ▶ Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen

Niet toegestaan is:

- ▶ Een hypotheek te vestigen op een onderpand dat alleen economisch eigendom is van de geldnemer, dan wel waarvan eerst het economisch eigendom wordt overgedragen en later het juridisch eigendom. Een Groninger Akte is daarentegen wel toegestaan (overdracht eerst juridisch en dan economisch eigendom)
- ▶ Een onderpand waarop het recht van vruchtgebruik rust, of waarop het recht van vruchtgebruik wordt geplaatst
- ▶ Een onderpand waarop een zakelijk recht van gebruik en bewoning rust
- ▶ Bloot eigendom
- ▶ Onderpanden in coöperatief eigendom
- ▶ Onderpanden in huurkoop

3.1. Energiebesparende voorzieningen en energiebespaarbudget

Energiebesparende voorzieningen en een energiebespaarbudget kunnen meegenomen worden ter bepaling van de maximale verstrekking

op het onderpand en inkomen. Energiebesparende voorzieningen en een energiebespaarbudget kunnen worden gecombineerd.

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan (een combinatie van):

- ▶ Gevel-, dak-, vloer-, en/of leidingisolatie
- ▶ Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, alleen in combinatie met hoog rendement beglazing
- ▶ Hoog rendement beglazing (tenminste HR++)
- ▶ Douche-warmteterugwinningssysteem
- ▶ Energiezuinig ventilatiesysteem, alleen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen
- ▶ Warmtepompen
- ▶ Zonnecellen

Een energiebespaarbudget is een budget voor het treffen van energiebesparende voorzieningen waarbij het op de datum van de offerte nog niet vast staat welke voorzieningen worden getroffen.

De volgende regels zijn hierbij van toepassing:

- ▶ De maximale verstrekking met energiebesparende voorzieningen wordt conform NHG regels bepaald aan de hand van het daadwerkelijke bedrag aan energiebesparende voorzieningen tot een maximum van 106% van de (berekende) marktwaarde na verbouwing
- ▶ Als er sprake is van kwaliteitsverbetering en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen aan de woning, moet de marktwaarde na verbouwing uit het taxatierapport te blijken
- ▶ Als er sprake is van een energiebespaarbudget, geldt dat de lening niet meer mag bedragen dan 106% van de waarde van de woning vóór uitvoering van de energiebesparende voorzieningen.
- ▶ Ten aanzien van energiebesparende voorzieningen en het energiebespaarbudget geldt een depotverplichting voor het totale bedrag van de investering
- ▶ De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen dienen te blijken uit het taxatierapport en de bijbehorende specificatie van de verbouwkosten

3.2. Extra bedrag dat geleend mag worden afhankelijk van energielabel woning (en voor financiering energiebesparende voorzieningen)

We hanteren hierbij de regels van de Trhk.

3.3. Erfpacht- en koperssteun

Conform de NHG-voorwaarden, worden de meeste erfpacht- en kortingsconstructies geaccepteerd die door NHG geaccordeerd zijn. Op de site van NHG kunnen deze constructies worden teruggevonden. Onderstaande constructies worden niet geaccepteerd:

- ▶ BKZ Starterswoning
- ▶ Kopen Met Vergoedingsregeling
- ▶ Terugkoopregeling
- ▶ Oost West Wonen
- ▶ TinyProjectsBV-Lisserhout
- ▶ Meerwaardebeding/ zelfbewoningsplicht
- ▶ Duokoop vanaf 2023

3.4. Erfpacht

- ▶ Uit de erfpachtovereenkomst dient de (resterende) duur van het recht van erfpacht te blijken
- ▶ Indien de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening, tenzij in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd

In 1992 is de wet inzake erfpachtovereenkomsten gewijzigd. Met ingang van 1 januari 1992 is de erfpachthouder verplicht aan de erfpachter een redelijke vergoeding voor de woning te geven, indien de erfpachtovereenkomst niet wordt opgevolgd door een nieuwe erfpachtovereenkomst. Door deze schadeloosstelling is de resterende duur van de erfpachtovereenkomst bij aankoop van de woning niet meer aan de orde.

3.5. Taxatierapport

Er moet te allen tijde een taxatierapport worden overlegd. De voorwaarden van een taxatie zijn conform de normen van NHG. De taxatiekosten zijn voor rekening van de geldnemer. In geval van een verbouwing van het onderpand moeten in het rapport zowel de marktwaardes voor als na verbouwing worden gemeld. Een aanvraag kan op grond van het taxatierapport worden afgewezen. Uitkering van de gelden gebeurt naar aanleiding van de bouwnota's. Wanneer deze niet kunnen worden overlegd, kan de aanvraag geen doorgang vinden.

Nieuwbouw

- ▶ Voor de nieuwbouwwoning dient een waarborgcertificaat te zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl
- ▶ In de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst dient de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting

GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend te zijn opgenomen

- ▶ Voor de nieuwbouwwoning waarvan het bouwproject voor 1 juli 2011 is aangevangen en nog geen waarborgcertificaat van een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend kon worden afgegeven, kan worden volstaan met een insolventieverzekering die is afgegeven door een door de stichting erkende verzekeraar. De criteria alsmede de erkende verzekeraars staan vermeld op de website van de stichting: www.nhg.nl
- ▶ Indien de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie (zijnde een toegelaten instelling conform de Woningwet) is, kan in plaats van het waarborgcertificaat worden volstaan met een afbouwgarantie van de woningcorporatie, mits de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop/aanemingsovereenkomst

Bovenstaande geldt alleen in het geval van projectbouw.

Uitkering van de gelden gebeurt naar aanleiding van de bouwnota's. Als er sprake is van zelfbouw dan dient er tijdens de bouwperiode minimaal tweemaal een taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd) te worden aangeleverd met daarin vermeld de actuele situatie. Hypotrust geeft aan wanneer er een taxatierapport moet worden aangeleverd. De kosten van het taxatierapport komen voor rekening van de klant.

Nieuwbouw na afkoop erfpachtcanon

Is sprake van een erfpachtcanon? En koopt de klant deze af? Dan kan dit leiden tot een stijging van de marktwaarde van de nieuwbouwwoning. Heeft de klant deze waardestijging nodig om zijn of haar hypotheek mogelijk te maken, dan moet de klant deze waardestijging aantonen met een taxatierapport.

Is de canonafkoop eeuwigdurend? Dan mag er een taxatierapport worden aangeleverd, maar deze is niet verplicht. Wordt er geen taxatierapport aangeleverd, dan mag de afkoopsom worden opgeteld bij de kosten van de grond.

Bouwdepot

Wanneer bij het passeren van de hypotheekakte het onderpand nog (deels) moet worden gebouwd of verbouwd, houdt Hypotrust de nog niet opgenomen gelden in bouwdepot. De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen hypotheekrente. Bij een bouwdepot in geval van nieuwbouw is de maximale duur van het depot achttien maanden. Bij een bouwdepot voor verbouw is de maximale looptijd negen maanden. Zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bouw kan de looptijd worden verlengd met zes maanden. Er wordt dan echter geen rentevergoeding meer gegeven over het uitstaande saldo. De datum op een factuur mag maximaal 6 maanden voor de ingangsdatum van de hypotheek liggen.

Als de woningwaarde voor verbouwing hoger is dan de financiering is het aanleveren van een verbouwingsspecificatie niet meer noodzakelijk. Dit wordt het zogeheten 'verbeterbudget' genoemd.

Er kan pas een onderhandse opname, waarbij er ook sprake is van een bouwdepot, worden aangevraagd op het moment dat het bestaande bouwdepot binnen dezelfde inschrijving is beëindigd. Er kan wel een tweede hypotheek met een bouwdepot worden aangevraagd.

Rubriekwijziging bouwdepot

In het taxatierapport wordt vastgelegd welke verbouwing(en) er worden uitgevoerd. Op basis van deze verbouwing(en) wordt de marktwaarde na verbouwing door de taxateur vastgesteld. De verbouwing is onderverdeeld in rubrieken. Als de klant de bedragen in het bouwdepot op een andere manier over de rubrieken wil verdelen dan kan dit gevolgen hebben voor de marktwaarde na verbouwing.

Conform de NHG normen kan er zonder aanlevering van een taxatierapport een rubriek wijziging in het bouwdepot worden doorgevoerd zolang het 'reguliere' rubrieken betreft.

Let op, in tegenstelling tot de NHG normen is het wijzigen van de rubrieken EBV of EBB naar een reguliere rubriek niet mogelijk.

Na passeren van de hypotheekakte ontvangt de klant een instructie met betrekking tot de uitbetaling van het bouwdepot.

Bouwkundig rapport

Bij aankoop van een bestaande woning moet een bouwkundig rapport worden opgemaakt als uit het taxatierapport blijkt dat:

- ▶ het totaal van de gemiddelde kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting meer is dan 10% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik; of
- ▶ nader bouwkundig onderzoek aanbeveling verdient; of
- ▶ de bouwkundige toestand van de gehele woning slecht is.

Als het verplicht is een bouwkundig rapport te overleggen dan moeten de kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud in bouwdepot worden geplaatst. Het bouwkundig rapport mag niet ouder zijn dan 12 maanden op de datum van de offerte.

ABC en ABBA constructies

ABC (ABBC)

Er kan sprake zijn van een ABC (ABBC) constructie als het onderpand in de 6 maanden voor de aanvraagdatum of de datum van ondertekening van het koopcontract al een keer is verkocht. Aanvragen waarbij er sprake is van een ABC constructie worden individueel bekeken. Het kan zijn dat er voor de beoordeling aanvullende documenten worden opgevraagd. Wij behouden ons alsnog het recht voor de aanvraag af te wijzen.

ABBA (ABA)

Er is sprake van een ABBA (ABA) constructie als het onderpand eerder door de aanvrager aan een derde is verkocht en weer door de aanvrager wordt teruggekocht van deze derde. Aanvragen waarbij er sprake is van een ABBA (ABA) constructie worden niet geaccepteerd door Hypotrust.

4. Geldnemer

Natuurlijk persoon

De geldnemer moet een natuurlijk persoon zijn, meerderjarig en handelingsbekwaam en niet onder curatele of onder bewind staan. Daarnaast moet de geldnemer woonachtig zijn in Nederland, België of Duitsland op het moment van opmaken van de offerte.

Alle eigenaren van de woning:

- ▶ moeten in de woning wonen
- ▶ moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar

Alle aanvragers:

- ▶ moeten eigenaar van de woning zijn
- ▶ moeten in de woning wonen
- ▶ moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar

Getrouwd, geregistreerd, samenwonend

Als er sprake is van een huwelijk in algehele gemeenschap van goederen of van een geregistreerd partnerschap in algehele gemeenschap van goederen dan worden de aanvrager en zijn/haar partner beide hoofdelijk aansprakelijk.

Is er sprake van ongehuwd samenwonen, gehuwd zijn buiten of in beperkte gemeenschap van goederen of van een geregistreerd partnerschap buiten of in beperkte gemeenschap van goederen? Dan kan na overleg met Hypotrust de hoofdelijke aansprakelijkheid van één van de partners vervallen, als de woning uitsluitend op naam van de geldnemer wordt gekocht. De partner dient een ontruimingsverklaring te tekenen als de hoofdelijke aansprakelijkheid van de partner niet gewenst is en de woning uitsluitend op naam van de geldnemer wordt gekocht. Een ontruimingsverklaring dient tevens te worden opgevraagd indien er andere inwonende personen zijn die niet hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de lening (niet zijnde de kinderen).

Beide partners zijn in ieder geval hoofdelijk aansprakelijk als beide inkomens nodig zijn om de gewenste lening te verkrijgen.

Hypotrust verstrekt de Goede Start Hypotheken ook aan aanvragers met een familieband. Er wordt geen lening verstrekt aan meer dan twee schuldenaren.

Identificatie

Iedere aanvrager dient een geldig identiteitsbewijs te overleggen waaruit de nationaliteit blijkt.

Nederlandse nationaliteit

Aanvragers met de Nederlandse nationaliteit dienen een kopie van een geldig paspoort dan wel een kopie van een geldig Nederlandse of Europese identiteitskaart te overleggen. Originele identiteitsbewijzen dienen door de tussenpersoon te worden gecontroleerd en de kopie dient door de tussenpersoon voor gezien ondertekend te zijn. De handtekening mag digitaal zijn. De identiteitsbewijzen moeten door de adviseur worden aangeleverd. Een bedrijfsstempel of het afdrukken van de kopie van het geldige identiteitsbewijs op briefpapier van de adviseur is niet noodzakelijk.

Niet-Nederlandse nationaliteit

Ten aanzien van een aanvrager met een niet-Nederlandse nationaliteit gelden de onderstaande voorwaarden:

- ▶ Heeft de aanvrager de Zwitserse nationaliteit, de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie of de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (IJsland, Noorwegen of Liechtenstein) dan behoeft geen verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd te worden overlegd
- ▶ Heeft de aanvrager een andere nationaliteit dan hierboven genoemd? De lening kan worden verstrekt als wordt aangetoond blijktens een door de Immigratie en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat sprake is van:
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd, of
 - een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen, of
 - een document "Duurzaam verblijf in de Unie", of
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit

Als de aanvrager niet voldoet aan één van deze voorwaarden, dan kan zijn of haar inkomen niet worden meegenomen ten behoeve van de lening.

5. Inkomen

Om het inkomen goed te kunnen berekenen houden wij voor een aanvraag voorwaarden van de Nationale Hypotheek Garantie aan.

5.1. Inkomensbestanddelen

- ▶ Het verstrekken van een lening is niet toegestaan wanneer:
 - er sprake is van loonbeslag of looncessie;
 - de aanvrager(s) grotendeels buitenlands inkomen geniet(en) en de uitbetaling geschiedt in een andere valuta dan de euro. Leidend hierin is dat de werkgeversverklaring en/of de salarisstrook in een andere valuta dan de euro zijn opgemaakt en de bankrekening, waarop wordt uitbetaald een niet eurorekening is.
- ▶ Als het is toegestaan een buitenlands inkomen met een andere valuta dan de euro mee te nemen voor het bepalen van het toetsinkomen, dan moet voor het omrekenen van deze vreemde valuta naar euro's gebruik gemaakt worden van de internetsite www.xe.com. De datum die gebruikt moet worden voor het omrekenen is de datum van de eerste uitgebrachte garantieverklaring en voorbeeldofferte
- ▶ Bij het bruto salaris wordt uitgegaan van het maandsalaris of het vierwekensalaris. Dit inkomen wordt gecontroleerd aan de hand van een werkgeversverklaring en een salarisstrook en eventueel een arbeidsovereenkomst of een aanstellingsbrief
- ▶ De 13e maand of eindejaarsuitkering dient vast te zijn en mag daarom niet resultaatafhankelijk zijn. Dit moet blijken uit de te overleggen werkgeversverklaring

Conform NHG moeten alle bestanddelen van het inkomen op de werkgeversverklaring een voetnoot hebben. Zie voor verdere voorwaarden aangaande de inkomensbestanddelen de voorwaarden en normen van NHG.

Pensioen

Omdat de AOW-leeftijd per geldnemer verschillend kan zijn, wordt er bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering, wanneer de klant binnen tien jaar na de datum van de offerte de van toepassing zijnde AOW-leeftijd bereikt.

Een toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct mag ook tot het pensioeninkomen worden gerekend indien het een polis of Bankspaar-product betreft waarin een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen. Zie voor de voorwaarden en de op te vragen documenten de voorwaarden en normen van NHG.

Wanneer de klant het voornemen heeft eerder met pensioen te gaan, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met deze eerder verwachte inkomensvermindering.

Toetsing op basis van de tijdelijke tekortregeling (norm 8.3) is mogelijk.

Netto winst uit zelfstandig beroep of bedrijf (zelfstandigen)

Het inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf kan meegenomen worden in de inkomenstoetsing, als de zelfstandig ondernemer minimaal 12 maanden zelfstandig is. Het inkomen uit het zelfstandig beroep wordt bepaald conform de NHG normen.

Ter bepaling van het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- ▶ Inkomensverklaring opgemaakt door een van de onderstaande deskundige partijen naar keuze. Bovenstaande lijst is goedgekeurd door NHG en is aan verandering onderhevig. De lijst die NHG publiceert blijft leidend. Enige voorwaarde is dat de zelfstandig ondernemer de afgelopen 3 jaar geen zakelijke relatie met de partij gehad heeft.
 - Raadhuis Tax Legal Accounting te Den Haag;
 - Pentrax advies te Nijmegen;
 - Overviewwz te Barneveld;
 - Zakelijk inkomen te Nieuwegein.

Verder moet aan de volgende eisen worden voldaan:

- ▶ Het bedrijf is in Nederland gevestigd.
- ▶ De sector waarin de aanvrager zijn of haar beroep uitoefent is van belang. Aanvragers actief in een branche die gerelateerd is aan wapen-, drugs- en/of seksindustrie, zullen niet worden gefinancierd

Bijzondere inkomensvormen

Er zijn een aantal bijzondere inkomensvormen waarbij aangiftes inkomstenbelasting gebruikt moeten worden om het toetsinkomen vast te stellen. In deze gevallen kan er geen Inkomensverklaring gebruikt worden.

Het gaat om de volgende inkomensvormen:

- ▶ De consument ontvangt inkomsten als een gekozen overheidsfunctionaris, zoals een kamerlid, burgemeester of wethouder.
- ▶ De consument ontvangt inkomsten als geloofsfunctionaris, zoals een predikant of dominee, zonder dat de consument hiervoor in loondienst is.
- ▶ De consument ontvangt inkomsten als reservist of brandweervrijwilliger zonder dat de consument hiervoor in loondienst is.
- ▶ De consument ontvangt inkomsten als alfahulp. Dit inkomen mag alleen worden meegeteld als:
 - De consument particulier huishoudelijk werk in en om het huis verricht voor meerdere particuliere opdrachtgevers.
 - En de consument dat bij elke opdrachtgever voor minder dan 4 dagen per week doet.

Het toetsinkomen moet worden vastgesteld op basis van het gemiddelde inkomen van de laatste 3 aangiftes inkomstenbelasting, waarvan maximaal 1 jaar geen inkomen. Het toetsinkomen is maximaal het jaarinkomen in de laatste aangifte.

Sociale uitkeringen

In de Goede Start Hypotheek volgen wij zo veel mogelijk de normen van NHG. Daarentegen is het alleen mogelijk een lopende sociale uitkering mee te nemen als inkomen, indien de uitkering vast is. Tijdelijke uitkeringen als een lopende WW uitkering of rekenen met het sociaal minimum bij afname van het inkomen wordt in tegenstelling tot NHG niet meegenomen bij de beoordeling van het inkomen.

Met ingang van 2006 is de WAO vervangen door de WIA (Wet Werk en Inkomen naar Arbeidsvermogen). De WIA kent twee uitkeringsmogelijkheden: een WGA-uitkering (regeling Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikte) en een IVA-uitkering (regeling Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten).

WIA

De WGA-uitkering kan nooit worden meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen, omdat deze van tijdelijke aard is. De IVA-uitkering mag volledig worden meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen. Een IVA-uitkering is maximaal 75% van het laatst verdiende loon (met als maximum het maximumdagloon).

Ter verhoging van het toetsinkomen kunnen uitkeringen uit hoofde van verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid worden meegenomen. Uiteraard dient zowel van de IVA-uitkering als van de uitkering van een verzekering een toekenningsbesluit of een ander document waaruit de bestendigheid van uitkering blijkt worden overlegd.

WAO en WAZ

Onder bepaalde voorwaarden kan het zijn dat de WAO en WAZ nog van toepassing zijn. WAO en WAZ worden beschouwd als blijvende uitkeringen.

Wajong

Conform NHG normen als deze voldoet aan de normen voor een bestendig inkomen.

Alimentatie

Bij de bepaling van het toetsinkomen wordt rekening gehouden met alimentatieverplichtingen voor een expartner. De bruto lasten van de alimentatie worden in mindering gebracht op het totale bruto inkomen. Het inkomen dat wordt verkregen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld. Dit is alleen mogelijk als de alimentatie ten gunste is van de aanvrager en de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap of is vastgelegd in een notariële akte (conform NHG). Met de alimentatieverplichtingen ten laste van of alimentatie-inkomsten ten behoeve van kinderen wordt geen rekening gehouden.

Om de alimentatieverplichtingen of -inkomsten te kunnen beoordelen, dienen de echtscheidingsstukken worden overlegd. Indien van toepassing worden hieronder verstaan:

- ▶ Het echtscheidingsconvenant
- ▶ Het echtscheidingsvonnis
- ▶ Een bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand
- ▶ Een (concept) akte van verdeling (indien van toepassing).

Is een echtscheiding langer dan 12 jaar geleden uitgesproken hoeft naast de inschrijving in de burgerlijke stand alleen de meest recente belasting aangifte aangeleverd te worden. Op basis hiervan kunnen we vaststellen of er nog sprake is van een alimentatie verplichting. Het vonnis en het convenant hoeven dus niet meer aangeleverd te worden in deze situatie.

Als er sprake is geweest van een zogenaamde "flitsscheiding" (tot 1 maart 2009 dan moeten de volgende stukken worden overlegd):

- ▶ Bewijs van het omzetten van het huwelijk in een geregistreerd partnerschap
- ▶ Het convenant
- ▶ Bewijs van inschrijving van de ontbinding van het geregistreerd partnerschap in de Burgerlijke Stand
- ▶ Een (concept) akte van verdeling (indien van toepassing)

5.2. Dienstverband

Beoordeling van het inkomen

De inkomsten dienen een continu karakter te hebben. Dit betekent onder andere dat salarisbetalingen per kas niet worden geaccepteerd en dat er sprake moet zijn van een tijdelijk of vast dienstverband na de proeftijd. Er kan pas een offerte worden uitgebracht als de proeftijd doorlopen is. Indien het waarschijnlijk is dat het inkomen in de toekomst zal dalen, bijvoorbeeld bij pensionering, wordt hiermee bij de beoordeling rekening gehouden. Het inkomen kan aangetoond worden met een werkgeversverklaring en salarisstrook (beide maximaal 3 maanden oud op de datum van de definitieve offerte)

Als blijkt dat de aanvrager(s) in dienst zijn bij een familielid dan dient de accountant of boekhouder de werkgeversverklaring mede te ondertekenen. Daarnaast worden er salarisstroken van 3 maanden opgevraagd evenals bankafschriften van deze 3 maanden. Op de bankafschriften moeten de salarisbijschrijvingen staan vermeld. De bankafschriften hoeven niet volledig te zijn en er mogen doorhalingen gedaan worden of selecties gemaakt zijn.

Overige inkomensbestanddelen (bijvoorbeeld IKB- of flexibel budget) mogen conform de normen van NHG geaccepteerd worden.

Tijdelijke contracten (met intentieverklaring)

Als de geldnemer een dienstverband voor bepaalde tijd heeft, dan moet dit blijken uit de werkgeversverklaring. Het tijdelijke dienstverband mag niet worden opgevolgd door wederom een tijdelijk contract maar alleen door een vaste aanstelling. De werkgever dient te verklaren dat het tijdelijke contract bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt omgezet in een vast dienstverband voor onbepaalde tijd (intentieverklaring). Is dit zo dan wordt het inkomen van die aanvrager volledig meegenomen.

Tijdelijke contracten (zonder intentieverklaring)

Als de geldnemer een dienstverband voor bepaalde tijd heeft, dan moet dit blijken uit de werkgeversverklaring. Indien het tijdelijke contract wederom opgevolgd wordt door een tijdelijk contract of als er geen intentie uitgesproken wordt tot verlenging van het contract, kan het gemiddelde jaarinkomen (inclusief eventuele loonvervangende uitkeringen) van de afgelopen drie jaren als toetsinkomen worden meegenomen (flexwerk). Daarentegen mag het gemiddelde van de afgelopen jaren niet hoger zijn dan het inkomen wat in het laatste jaar verdiend is. Hierbij wordt uitgegaan van de jaaropgaven. Mocht de jaaropgave van het laatste jaar nog niet beschikbaar zijn, dan kan worden uitgegaan van de cumulatieven op de laatste salarisstrook van dat jaar. Alle verdere voorwaarden die gelden voor het beoordelen van een aanvrager met flexinkomen onder NHG, zijn hierbij ook van toepassing.

Toekomstige inkomensstijging

Onvoorwaardelijke toekomstige inkomensstijging voor vaste dienstverbanden en tijdelijke dienstverbanden met intentieverklaring binnen zes maanden vanaf de datum van de offerte kunnen worden meegenomen voor het bepalen van de maximale leencapaciteit. De proeftijd moet verstreken zijn. Hiervoor moet het volgende stuk worden aangeleverd:

- ▶ Een opgave van de inkomensstijging met een ondertekende verklaring van de werkgever (in deze verklaring van de werkgever moet duidelijk zijn aangegeven dat het een onvoorwaardelijke loonsverhoging betreft)

Toekomstig dienstverband

Indien er sprake is van een toekomstig vast dienstverband zonder proeftijd bij een (andere) werkgever, kan dit inkomen worden mee genomen conform de normen van NHG.

Inkomen uit PGB

PGB mag conform de normen NHG meegenomen worden in de beoordeling.

6. Financiële verplichtingen

BKR-toetsing

Ten tijde van de beoordeling van een aanvraag voor een lening vindt altijd een toetsing plaats bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). In het kader van de privacy wetgeving is de financieel adviseur gehouden de geldnemer ervan op de hoogte te stellen dat er een BKR-toetsing zal worden uitgevoerd. Uit deze toetsing blijken mogelijke financiële verplichtingen uit hoofde van aflopende kredieten, doorlopende kredieten en/of andere consumptieve kredieten. Het resultaat hiervan wordt meegenomen in de uiteindelijke beoordeling van de aanvraag.

BKR heeft een samenwerkingsovereenkomst met kredietinformatiebureaus in een aantal andere landen. Hierdoor kan BKR ook in deze landen toetsen of de consument geregistreerde kredieten heeft. Is of was een klant woonachtig in een van deze landen? Of heeft de klant de nationaliteit van één van deze landen? Dan voeren wij deze buitenlandtoets uit.

Lasten die voortvloeien uit financiële verplichtingen (niet beperkt tot de geregistreerde kredieten bij het BKR) worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. De volgende regels zijn hierbij van toepassing:

- ▶ Voor het bepalen van de maandlast van doorlopende kredieten, waaronder ook een creditcard of een winkelpas vallen, wordt uitgegaan van 2% van de bij het BKR geregistreerde kredietlimiet
- ▶ Indien uit het dossier blijkt dat de werkelijke last van een krediet hoger ligt dan 2%, dan wordt de hogere last meegenomen
- ▶ De lasten van een aflopend krediet dienen te worden berekend op basis van de werkelijke last (= bij BKR geregistreerd bedrag / looptijd in maanden)
- ▶ Bij een studielening bij het DUO (Dienst Uitvoering Onderwijs) wordt de maandlast berekend conform de voorwaarden en normen van NHG en de Tijdelijke regeling hypotheicair krediet. Daarnaast geldt het volgende: Bevindt de studielening zich nog in de opbouwfase, dan nemen wij deze wel mee in onze berekeningen van de maandlast voor de inkomensstoets.
- ▶ De lasten worden buiten beschouwing gelaten indien consumptief krediet voor het uitbrengen van het hypotheekaanbod (BKA) uit eigen middelen wordt afgelost. Dit dient te worden aangetoond door middel van een brief van de kredietverstrekker met een bewijs dat dit uit eigen middelen afgelost is of een BKR-toets waarin de aflossing is verwerkt
- ▶ Als het een (fiscale) lening betreft voor de restschuld van de verkoop van een woning en deze valt in Box 1 (looptijd maximaal 15 jaar, annuïtair dalend en geen opnamemogelijkheid), mag rekening worden gehouden met de gemiddelde werkelijke netto maandlast. Er mag voor de berekening van de gemiddelde werkelijke netto maandlast een bruto- netto maandlast berekening uit een hypotheek adviespakket worden aangeleverd. Uitgangspunten zijn de hoofdsom, de werkelijke rente en looptijd. Ook dient het contract van de lening te worden overlegd (de maandlast dient overeen te komen met de bruto maandlast vermeld op de berekening van de bruto-netto maandlast uit een hypotheek adviespakket)
- ▶ In het geval een ouder een kind een lening verstrekt voor de aankoop van de woning dan mag rekening worden gehouden met de werkelijke bruto maandlast. Een vereiste hierbij is wel dat het gaat om een lening, waarvan de hypotheekrente volledig aftrekbaar is en waarbij er wordt voldaan aan de aflossingsverplichting. Als blijkt uit een schenkingsovereenkomst dat de rente en aflossing door de ouders wordt geschonken dan worden deze lasten buiten beschouwing gelaten. Let op! Als de schenking meer bedraagt dan de toegestane vrijstelling, dan moet de ontvanger schenkingsbelasting betalen. De belastingdienst kan een periodieke schenking over een afgesproken aantal jaren als een schenking ineens aanmerken

- ▶ Als er sprake is van een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf en er zijn zakelijke financiële verplichtingen, dan mogen deze buiten beschouwing worden gelaten, onder de voorwaarde dat op basis van de jaarrapporten of de tenaamstelling van de desbetreffende verplichting(en) aantoonbaar sprake is van een zakelijke financiële verplichting
- ▶ Als de lening kleiner is dan de benodigde financiering of er moeten één of meerdere kredieten worden afgelost, dan moeten er eigen middelen worden aangetoond. De naam van een aanvrager, de datum, het rekeningnummer en het saldo moeten duidelijk zichtbaar zijn. Het document mag op het moment van het BKA maximaal drie maanden oud zijn
- ▶ 4 Indien er sprake is van eigen middelen, hoeft er alleen de herkomst opgevraagd te worden boven een bedrag aan eigen middelen van € 10.000,-. Onder de € 10.000,- of als er geen sprake is van twijfel, is dit niet nodig. Als er sprake is van een schenking dan moet dit blijken uit een onherroepelijke schenkingsovereenkomst

Betalingsmoraliteit

Aanvragen van geldnemers die bij het BKR bekend zijn met een achterstandsregistratie (met of zonder herstelcodering) op een nog openstaand of afgelost krediet of op een hypotheek zullen per zaak worden bekeken. Hierbij worden de voorwaarden van NHG in acht genomen.

De hypotheekaanvraag wordt niet geaccepteerd voor aanvragers die geregistreerd staan met een saneringskrediet, een schuldbemiddeling of een preventieve betalingsregeling. Uitzonderingen vormen aantoonbare foutieve BKR-registraties. Wij behouden ons alsnog het recht voor de aanvraag af te wijzen. Registraties die door verjaring bij het BKR worden verwijderd en uiterlijk op de ingangsdatum van de lening verwijderd zijn, zijn bij de Goede Start Hypotheek niet acceptabel.

Indien er uit de BKR-toetsing een code 2 t/m 4 blijkt, wordt de aanvraag niet gefinancierd door Hypotrust.

Een A-codering op HY welke is hersteld en afgelost wordt niet geaccepteerd, tenzij er sprake is van finale kwijting betreft door NHG.

Aanvragers met meer dan acht geregistreerde kredieten (al dan niet afgelost) worden nader beoordeeld op het leengedrag, bijvoorbeeld op het oversluiten van kredieten waarbij de limieten worden verhoogd.

Een meeneem- of vervolghypotheek of een onderhandse verhoging is voor bestaande klanten van Goede Start Hypotheek alleen mogelijk als er de laatste 6 maanden geen betalingsachterstanden zijn geweest. Een betalingsachterstand betekent dat een volledige maandtermijn 30 dagen of meer te laat betaald is dan wel nog openstaat.

7. Toetsing

7.1. Algemeen

Een aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van de afspraken welke wij met de geldverstrekkers hebben gemaakt en die in deze acceptatiegids zo goed mogelijk verwoord zijn. Het kan zijn dat een aanvraag bij een geldverstrekker moet worden voorgelegd, omdat deze buiten onze volmacht valt. Een dergelijke aanvraag zal langer duren dan gebruikelijk en er zal meer informatie worden opgevraagd.

Als na beoordeling van een aanvraag blijkt dat wij genoodzaakt zijn de aanvraag af te wijzen, ontvangt u van ons een schriftelijke, gemotiveerde afwijzingsbrief.

7.2. Rente

De aanvragers(s) heeft (hebben) recht op de rente van de dag dat de aanvraag ons bereikt. Mocht op de passeerdatum de rente lager zijn dan in de offerte, wordt de rente automatisch aangepast naar de lagere rente. De klant zal hierover schriftelijk worden ingelicht. Rentekortingen worden niet gegeven en disagio is niet mogelijk. Daarentegen kunnen wel verschillende rentevastperiodes en aflosvormen met elkaar worden gecombineerd.

7.3. Toetsingsmethode

De maximale leensom wordt vastgesteld op basis van de normen volgens NHG.

Financieringslastpercentage

Om het financieringslastpercentage vast te stellen moet er van alle leningdelen de gemiddelde rente worden gewogen op basis van de hoofdsom per leningdeel, het rentepercentage per leningdeel en de looptijd van het leningdeel. Hierbij moet ook rekening gehouden met hetgeen bepaald onder het kopje "toetsrente".

Maximaal toegestane financieringslast

Het totale toetsinkomen verminderd met eventuele ex-alimentatie verplichtingen wordt vermenigvuldigd met het financieringslast - percentage. De hieruit voortvloeiende toegestane woonlast wordt verminderd met de erfpacht op jaarbasis (indien van toepassing) en de financiële verplichtingen.

Financieringslast

Bij meerdere deelingen met een verschillende looptijd wordt de berekening per leningdeel gedaan. Hierbij wordt rekening gehouden met de

hoofdsom, toetsrente en looptijd per leningdeel.

Onderstaand de toepassing van de rekenmethoden per aflossingsvorm:

- ▶ 4 Annuïteit en Lineair: Restant looptijd & Actuele restantschuld

De financieringslast van het totaal van de leningdelen mag niet hoger zijn dan de maximaal toegestane financieringslast.

Toetsrente

De toetsrente wordt als volgt vastgesteld:

Indien de gewenste (resterende) rentevastperiode korter is dan tien jaar, dan geldt de door de AFM vastgestelde toetsrente of de werkelijke hogere rente. Voor leningdelen met een kortere looptijd dan 10 jaar én die in de resterende periode geheel worden afgelost én de rente van toepassing is voor de gehele resterende looptijd van het leningdeel, mag rekening worden gehouden met de werkelijke lagere rente, in plaats van de AFM-rente. Bij een rentevastperiode van tien jaar of langer wordt de bij die rentevastperiode behorende rente gehanteerd.

Consumptieve (deel)financiering

De aanvrager of financieel adviseur dient bij de aanvraag het deel van de lening op te geven waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Indien sprake is van een leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, wordt de financieringslast die voortvloeit uit dit leningdeel berekend op basis van de volgende formule gelijk aan de formule van NHG:

$$\frac{(Ann \times K) \times F}{FN}$$

Waarbij geldt:

Ann = annuïteitenfactor (=1:an-p) met een betaling maandelijks achteraf en met de toetsrente

K = de hoofdsom van het leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is

F = financieringslastpercentage (woonquote)

FN = financieringslastpercentage (box 3 financieringslasttabel)

Financieringslasttabel

De financieringslastpercentages zoals jaarlijks worden vastgesteld door het NIBUD worden gehanteerd.

Senioren

De seniorenregeling van NHG (werkelijke lastentoets voor senioren) is mogelijk bij de Goede Start Hypotheek. We hanteren hierbij de Voorwaarden en Normen van NHG (hoofdstuk C8).

Buitenlands inkomen – Financieringslastpercentage bepaling

Onder buitenlands inkomen wordt verstaan het inkomen dat door een in Nederland gevestigde of zich vestigende geldnemer genoten wordt uit een buitenlandse dienstbetrekking.

Het inkomen van de geldnemer wordt als volgt meegenomen in de toetsing:

- ▶ Indien de geldnemer over dit inkomen in Nederland belastingplichtig is:
 - Conform de reguliere financieringslasttabel
- ▶ Indien de geldnemer over dit inkomen vrijgesteld is van "Nederlandse" belastingheffing (in het desbetreffende (buitenland) belastingplichtig is en daarom geen renteaftrek geniet):
 - Reguliere financieringslasttabel indien de partner het hoofdkomen geniet en in Nederland belastingplichtig is
 - Financieringslasttabel voor consumptieve deelingen indien het vrijgestelde inkomen het hoofdkomen is, of indien de partner ook is vrijgesteld van Nederlandse belastingheffing
 - Reguliere financieringslasttabel indien blijkens een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland. Op dit moment heeft Nederland met België en Duitsland een belastingverdrag.

7.4. Beoordeling huidige hypothecaire schuld

Hypotrust hanteert als uitgangspunt dat de lening op de huidige eigen woning in Nederland is of wordt afgelost op het moment van passeren van de nieuwe hypotheekakte. Hierop zijn enkele uitzonderingen mogelijk:

- ▶ Wanneer de lasten van beide leningen binnen de normen vallen
- ▶ Wanneer de lasten van de beide leningen niet binnen de normen vallen, maar de aanvrager een koopcontract van de 'oude' woning zonder ontbindende voorwaarden kan overleggen waarin een uiterste overdrachtsdatum wordt genoemd, dan moet er worden aangetoond dat gedurende de periode dat de huidige woning nog niet is verkocht de dubbele lasten betaald kunnen worden. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. Daarnaast is een bewijs noodzakelijk van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen
- ▶ Als er geen voorlopig koopcontract aanwezig is, moet worden aangetoond dat de aanvrager over voldoende financiële reserves beschikt om tijdelijk de lasten van beide leningen te dragen gedurende de verwachte verkooptermijn. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. Naast een bewijs van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen, moet in ieder geval één van de volgende documenten worden overlegd:
 - Verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs
 - Taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd)
 - WOZ-beschikking (of een uittreksel van www.wozwaardeloket.nl)

Als er een WOZ-beschikking wordt aangeleverd dan wordt de verwachte verkooptermijn op 12 maanden gesteld

- ▶ Alleen in het geval dat de aanvrager een nieuwbouwwoning heeft gekocht die nog niet is opgeleverd en de huidige woning nog niet in de verkoop staat, dan moet er worden aangetoond dat de aanvrager over voldoende financiële reserves beschikt om gedurende 12 maanden de lasten van beide leningen te dragen. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. In ieder geval moet er een taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd) of een WOZ-beschikking worden overgelegd. Daarnaast is een bewijs noodzakelijk van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen
- ▶ Als er sprake is van een (te verwachten) onderwaarde dan moet worden aangetoond dat dit verkoopverlies kan worden opgevangen met eigen middelen
- ▶ Er kan ook sprake zijn van een "oude" woning die nog moet worden verdeeld en waarbij de aanvrager of één van de aanvragers nog hoofdelijk aansprakelijk is voor de bestaande hypotheek. In deze situatie kan er (nog) niet worden gepasseerd. Voor het finaal akkoord moet er eerst een verdeling van de "oude" woning plaatsvinden en het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid voor de bestaande lening moet zijn verleend door de desbetreffende geldverstrekker
- ▶ Wanneer sprake is van overwaarde in de oude woning, die wordt benut voor financiering van de nieuwe woning en die wordt voorgefinancierd door middel van een via Hypotrust verstrekt overbruggingskrediet, gelden ten aanzien van de maximale termijnen van verkoop van de oude woning de voorwaarden verbonden aan het overbruggingskrediet

Het is toegestaan maximaal één woning in bezit te hebben, welke na passeren niet wordt verkocht of wordt verdeeld. Als er sprake is van een hypothecaire lening voor deze woning, dan moet de lasten worden vastgesteld conform hetgeen bepaald in artikel 6 in mindering worden gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. Eventuele huurinkomsten mogen niet in mindering worden gebracht op de lasten. Deze regeling geldt ook als het onderpand wel wordt verkocht, maar niet in Nederland is gelegen (er kan in dat geval geen gebruik worden gemaakt van onderstaande opschortende voorwaarden van NHG:

- ▶ De klant heeft al NHG of een gemeentegarantie gekregen voor een andere woning.
- ▶ De financieringslast van beide woningen is samen te hoog om een lening met NHG te kunnen krijgen

De definitie van een woning is volgens NHG namelijk dat deze in Nederland moet staan.

7.5. Geldigheidstermijnen van de garantieverklaring en offerte

De acceptatietermijn van de uitgebrachte garantieverklaring is drie weken. Geaccepteerde garantieverklaringen die buiten de acceptatietermijn zijn ontvangen, worden alleen geaccepteerd als de rentelijst niet is gewijzigd.

Als de klant na het uitbrengen van de garantieverklaring gebruik wil maken van een andere rentelijst welke een datum heeft gelegen na de aanvraagdatum, maar voor de datum van binnenkomst van de geaccepteerde garantieverklaring, dan is dat mogelijk. De klant dient in de garantieverklaring duidelijk aan te geven van welke rentelijst er gebruik gemaakt moet worden. Na ondertekening van de garantieverklaring is het niet toegestaan gebruik te maken van een andere rentelijst dan de rentelijst vermeld in de garantieverklaring.

Een geaccepteerde garantieverklaring is vanaf de datum van uitbrengen vier maanden geldig. Is de aanvraag in deze vier maanden finaal akkoord? Dan wordt de definitieve offerte uitgebracht. De definitieve offerte moet binnen twee weken worden geaccepteerd door de klant. Een geaccepteerde offerte is geldig tot de einddatum van de geldigheid van de garantieverklaring.

Als op de datum van het uitbrengen van de offerte de resterende oorspronkelijke geldigheid van de garantieverklaring minder is dan twee weken, dan wordt de einddatum van de geldigheid van de garantieverklaring automatisch aangepast naar de datum van het uitbrengen van de offerte vermeerderd met twee weken. De klant heeft zonder gebruik te maken van een verlenging de mogelijkheid om voor deze aangepaste einddatum te passeren.

De geldigheid van een geaccepteerde offerte kan worden verlengd met zes maanden. Als de offerte in deze verlengingsperiode niet wordt afgenomen, is er sprake van een annuleringsvergoeding van 1% over de hoofdsom (een overbrugginglening telt niet mee voor de bepaling van de hoofdsom). Nadat het dossier finaal akkoord gegeven is en de offerte is geaccepteerd, kan de notaris de passeerdatum doorgeven met het formulier dat hij bij de akte heeft ontvangen. De passeerdatum dient minimaal drie werkdagen voor de daadwerkelijke datum te zijn doorgegeven. Blijkt de rente op de passeerdatum lager te zijn dan de rente in de offerte, zal de klant automatisch de lagere rente krijgen. De klant wordt over deze laatste rentecontrole per brief geïnformeerd.

7.6. Verzekeringen

Schadeverzekeringen

De geldnemer is vrij in de keuze van de (verplichte) opstalverzekering, mits het gaat om een uitgebreide opstalverzekering, gesloten bij een verzekeringsmaatschappij die is ingeschreven in het register in het kader van de Wet Toezicht Verzekeringsbedrijf van De Nederlandse Bank (www.DNB.nl).

Risicoverzekeringen

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht. Dit geldt ook voor bestaande klanten die een gekoppelde overlijdensrisicoverzekering hebben.

8. Hypotheekvormen

Annuiteitenhypothec

Bij een annuïteitenhypothec geldt dat het totaal van de maandelijkse betaling aan rente en aflossing niet wijzigt zolang het rentepercentage niet wijzigt en er geen extra aflossingen worden gedaan. Het rentebestanddeel van de annuïteit neemt gedurende de looptijd van de lening af, terwijl het aflossingsbestanddeel stijgt. Betalingen zijn verschuldigd per maand achteraf.

Lineaire hypothec

Bij een lineaire hypothec is er sprake van een gelijkblijvend bedrag aan aflossing en een dalend bedrag aan rente. De maandelijkse aflossing is gelijk aan de hoofdsom van de (deel)lening gedeeld door het aantal maandtermijnen. De totale betaling per maand daalt gelijkmatig gedurende de looptijd van de lening, zolang het rentepercentage niet wijzigt. Betalingen zijn verschuldigd per maand achteraf.

9. Overbruggingskrediet

Algemeen

Het overbruggingskrediet zal altijd worden verstrekt door dezelfde geldverstrekker als degene die de eerste hypothec voor de aankoop van de woning via Hypotrust verstrekt.

Een overbruggingshypothec mag alleen worden verstrekt als de overdracht van de overbruggingswoning binnen 24 maanden vanaf de passeerdatum van de overbrugging plaatsvindt.

Hypothecaire inschrijving overbrugging

De nieuwe lening inclusief overbrugging zal worden opgenomen als (verhoogde) eerste inschrijving op het aan te kopen pand en als een eerste of volgende hypothecaire inschrijving (tweede, derde etc.) op het overbruggingspand (huidige woning).

Voorbeeld

Hoofdsom hypothec : € 100.000,-

Hoofdsom overbrugging : € 25.000,-

De totale zekerheidsstelling ad € 125.000,- is een eerste hypothecaire inschrijving op het nieuw aan te kopen pand en een eerste of volgende hypothecaire inschrijving op het overbruggingspand.

Maximale overbrugging verkochte woning

Indien huidige woning verkocht en ontbindende voorwaarden verstreken:

Marktwaaarde van het te verkopen pand * = €

Minus restant schuld ** = €

Minus kosten: 2% v/d verkoopsom = €

Maximaal overbruggingskrediet = €

* Waarde van het te verkopen pand = 100% van de verkoopsom.

** Wanneer er sprake is van een (bank)sparhypothec, dan kan de waarde van de gekoppelde rekening/verzekering van de restant schuld worden afgetrokken. Dit mag alleen als de geldverstrekker van de huidige lening verklaart dat de waarde van de verpande spaar rekening/ verzekering (uiterlijk) op de datum van de aflossing van de huidige lening in mindering wordt gebracht op deze lening.

Maximale overbrugging niet verkochte woning

Indien huidige woning niet verkocht of ontbindende voorwaarden niet verstreken:

90% van de verwachte verkoopprijs = €

Minus restant schuld ** = €

Maximaal overbruggingskrediet = €

* Voor het aantonen van de verwachte verkoopprijs moet één van onderstaande documenten worden overlegd:

- ▶ Verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs
- ▶ Taxatierapport.

** Wanneer er sprake is van een (bank)sparhypothec, dan kan de waarde van de gekoppelde rekening/verzekering van de restant schuld worden afgetrokken. Dit mag alleen als de geldverstrekker van de huidige lening verklaart dat de waarde van de verpande spaar rekening/ verzekering (uiterlijk) op de datum van de aflossing van de huidige lening in mindering wordt gebracht op deze lening.

Hoofdsom overbruggingen

Het minimale bedrag voor een overbruggingskrediet is € 10.000,-

Bestemming gelden overbrugging

Een overbruggingskrediet kan uitsluitend worden verstrekt voor onderstaande doeleinden:

- ▶ "Eigen middelen" (overwaarde) huidige woning, bijleenregeling
- ▶ Verbouwing c.q. inrichting
- ▶ Aflossen kredieten (indien voor verkrijgen van de hypothecaire lening noodzakelijk)

Rente

De overbruggingsrente is een tweejaars rente (gelijk aan de maximale looptijd). Deze rente geldt alleen voor de overbrugging en het is daarom ook niet mogelijk voor een klant om deze rente te kiezen indien er geen sprake is van een overbrugging.

Inkomenstoets

Er moet voor de looptijd van het overbruggingskrediet worden aangetoond dat de lasten van het overbruggingskrediet kunnen worden betaald. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen.

Looptijd van het overbruggingskrediet

Nieuwbouw:

De looptijd is maximaal 24 maanden.

Bestaande bouw:

De looptijd is maximaal 24 maanden.

10. Meeneemregeling

Als de oude woning wordt verkocht en er is een nieuwe woning gekocht, dan kan er gebruik worden gemaakt van de meeneemregeling. De lening voor de nieuwe woning kan alleen met NHG worden gesloten.

Gebruik maken van de meeneemregeling houdt in dat de volgende eigenschappen van de oude lening worden meegenomen naar de nieuwe lening tot maximaal de restantschuld van de oude lening:

- ▶ De restant rentevastperiode
 - Als de oude lening eerst wordt afgelost en daarna de nieuwe lening passeert, dan wordt de periode tot aan het passeren van de nieuwe lening in mindering gebracht op de restant rentevastperiode die van toepassing was op het moment van aflossen van de oude lening; met andere woorden, de renteherzieningsdatum blijft na gebruik van de meeneemregeling gelijk.

Voor het bepalen van de rente wordt de rentelijst waarop de hypotheekrente van de oude lening is gebaseerd toegepast.

- ▶ Datum einde looptijd
- ▶ De aflosvorm

Deze eigenschappen van de oude lening worden op passeerdatum van de nieuwe lening meegenomen.

Als de oude lening uit meerdere leningdelen bestaat, dan is het niet verplicht om voor alle leningdelen gebruik te maken van de meeneemregeling, maar kan er per leningdeel gebruik worden gemaakt van de meeneemregeling. Ook is het niet verplicht om voor de gehele restantschuld van een leningdeel gebruik te maken van de meeneemregeling, maar kan er per leningdeel voor een gedeelte van de restantschuld gebruik worden gemaakt van de meeneemregeling. Een oud leningdeel kan tot maximaal de restantschuld opgesplitst worden in meerdere meegenomen leningdelen.

De oude lening waarvan de eigenschappen worden meegenomen moet worden afgelost.

Passeren

De nieuwe lening dient binnen 6 maanden na aflossing van de oude lening te passeren. Als de nieuwe lening eerst passeert, voordat de oude lening is afgelost dan geldt deze termijn niet.

Echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap of einde samenleving

Wanneer er sprake is van een echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap of einde samenleving en een geldnemer wil gebruik maken van de meeneemregeling, dan dient de ex-partner afstand te doen van de rechten op een meeneemregeling. Er is slechts één geldnemer gerechtigd om gebruik te maken van de meeneemregeling.

Gevolgen rente oude lening

Indien er gebruik wordt gemaakt van de meeneemregeling en de oude lening is nog niet afgelost, dan kan er een periode ontstaan waarin de geldnemer tijdelijk twee leningen bij de geldverstrekker heeft. In dat geval worden op passeerdatum van de nieuwe lening de rentevastperiode en het rentepercentage van de oude lening omgezet in een rentevastperiode van 5 jaar. De rentelijst welke geldend is op de passeerdatum van de nieuwe lening wordt gehanteerd. De aflosvorm en de looptijd wijzigen niet.

Wijzigen aflosvorm

De meegenomen aflosvorm mag worden gewijzigd.

Looptijd verlengen

Het is in principe niet toegestaan de looptijd van de meegenomen lening te verlengen. Individuele gevallen kunnen worden voorgelegd bij de geldverstrekker.

Verhoging

Is de hoofdsom van de nieuwe lening hoger dan de restantschuld van de meegenomen lening, dan geldt voor het hogere bedrag de marktrente. Er wordt een apart leningdeel voor het hogere bedrag gesloten. De looptijd van dit leningdeel mag maximaal 30 jaar bedragen.

Meenemen overlijdensrisicoverzekering

In het geval de nieuwe lening eerst passeert en daarna de oude lening wordt afgelost, dan kan de overlijdensrisicoverzekering welke nog is verpand aan de oude lening worden meegenomen. Een overlijdensrisicoverzekering voor (de oude en) de nieuwe lening is echter niet verplicht.

Annuleringskosten

Eventuele annuleringskosten zijn alleen van toepassing op het nieuwe leningdeel (de verhoging).

Productlijnen

Het is niet mogelijk verschillende productlijnen met elkaar te combineren.

Toetsing

De aanvraag wordt afgehandeld als zijnde een nieuwe aanvraag. Dit betekent onder andere dat het acceptatiekader dat geldt op datum waarop een offerte wordt uitgebracht van toepassing is. Hetzelfde geldt voor overige van toepassing zijnde regelingen zoals de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk) en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo).

Indien er gebruik wordt gemaakt van de meeneemregeling en de oude lening is nog niet afgelost, dan moet er voor de periode waarin de geldnemer tijdelijk twee leningen bij de geldverstrekker heeft worden aangetoond dat ook de lasten van de oude lening kunnen worden betaald. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen.

11. Aflossen

Conform de Algemene Voorwaarden kan een geldnemer jaarlijks 10 procent van de oorspronkelijke lening binnen één en dezelfde inschrijving van een hypotheek vergoedingsvrij vervroegd aflossen. Deze regel geldt voor zowel gedeeltelijke als algehele aflossingen. Als de woning van een geldnemer 'onder water staat' is het tevens mogelijk vergoedingsvrij af te lossen tot aan de meest recente WOZ-waarde van de woning. Deze regel geldt alleen voor gedeeltelijke aflossingen.