



Acceptatiegids Hypotheeken

Januari 2025



nationale
nederlanden

Inhoudsopgave

Deze inhoudsopgave is jouw gids door de gids. Scroll over de getoonde onderwerpen en navigeer direct naar de juiste pagina! Vanuit iedere pagina heb je de mogelijkheid om snel weer naar de inhoudsopgave terug te keren.

Tip: met de toetsen Ctrl+F open je de zoekfunctie en kun je op trefwoord zoeken in de acceptatiegids!

Inhoud

1	Inleiding	5
2	De aanvrager van de hypotheek	5
2.1	Wie is aanvrager/schuldenaar?	5
2.2	Toegestane identiteitsbewijzen	6
2.3	Borgstelling NHG	6
2.4	Risicovolle beroepen/sectoren	6
3	Inkomen	8
3.1	Maximale leencapaciteit op basis van het inkomen	8
3.2	Inkomen uit een toekomstig dienstverband	8
3.3	Inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd / bepaalde tijd met intentieverklaring	8
3.4	Inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd (ook: tijdelijke arbeidsovereenkomst)	8
3.5	Variabel inkomen: onregelmatigheidstoeslag, provisie, overwerk en bonussen	9
3.6	Werkgeversverklaring en salarisstrook	9
3.7	Inkomensbepaling Loondienst met UWV-verzekeringsbericht	9
3.8	Inkomen uit meerdere dienstverbanden	9
3.9	Inkomen uit een zelfstandig beroep of onderneming	9
3.10	Inkomen uit sociale uitkeringen	10
3.11	Inkomen uit alimentatie	11
3.12	Inkomen uit pensioen	11
3.13	Afwijkende belastingdruk	11
3.14	Inkomen uit het buitenland / grensarbeiders	12
3.15	Inkomen in euro	12
3.16	Inkomen uit vermogen	12
3.17	Te verwachten inkomensstijging	12
3.18	Inkomen uit verhuur	12
4	Kredieten en overige financiële verplichtingen van de aanvrager	13
4.1	BKR-kredieten	13
4.2	Zakelijke kredieten	14
4.3	Hypothecair krediet overige onroerende zaak	14
4.4	BKR-kredieten in het buitenland	14
4.5	DUO-schulden / studieleningen	14
4.6	Erfpachtcanon	14
4.7	Financiële verplichtingen van restschulden	14
4.8	Alimentatie als financiële verplichting	15
4.9	Loonbeslag of looncessie	15
4.10	Servicekosten Vereniging van Eigenaren (VvE)	15
4.11	Huur- en leasekosten van gebouwgebonden (verwarmings)apparatuur	15

5	Toetsing van de hypotheekaanvraag	15
5.1	Toetsing hypotheekaanvraag	15
5.2	Uitzonderingen loan-to-income Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet	15
6	Het onderpand	18
6.1	Minimale koopsom	18
6.2	Onderpand alleen in Nederland	18
6.3	Uitzonderingen Loan-to-value (Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet)	18
6.4	Nieuwbouw	19
6.5	Vernieuwbouw	19
6.6	De omgevingsvergunning	19
6.7	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	20
6.8	Woonboerderijen	20
6.9	Woon-/winkelpanden, woon-/bedrijfspanen, monumenten, woningen op een recreatiepark en niet geaccepteerde onderpanden	20
6.10	Erfpacht	20
6.11	Particulier erfpacht	22
6.12	Duokoop	22
6.13	Recht van opstal	22
6.14	Hypotheekbedrag \geq € 1.250.000,-	22
6.15	Funderingsproblematiek	22
6.16	Onderhouds- en bouwkundige staat	22
6.17	Koperssteun/beperkende verkoopvoorwaarden	22
6.18	Voorwaarden Koopgarant	22
6.19	Bankgarantie	23
6.20	Eigendomsrecht van de woning	23
6.21	Criminele activiteiten in onderpanden	23
6.22	Groninger Akte	23
7	De waardebepaling van het onderpand	23
7.1	Een gevalideerd taxatierapport	23
7.2	De WOZ-waarde	24
7.3	Waardebepaling bij nieuwbouw	24
7.4	Waardebepaling bij overbrugging	24
8	De hypothecaire lening	24
8.1	Geldigheidsduur Rentevoorstel en Hypotheekofferte	24
8.2	Kosten van uitstel	24
8.3	Annuleringskosten	25
8.4	Minimaal leenbedrag	25
8.5	Minimale looptijd	25
8.6	Verhoging van de lening	25
8.7	Een aanvullende lening zonder NHG naast een lening met NHG	25
8.8	Het overbruggingskrediet	25
8.9	Overbruggen op verpande polissen en spaarrekeningen	26
8.10	De verhuisregeling (meeneemregeling)	26
8.11	Doorgeven van de hypotheek	26
8.12	Eigen middelen	26
8.13	Bouwdepot	27
8.14	Duurzaamheidsdepot	27
8.15	Lastendepot	27
8.16	Aflossingsvrij financieren	27

8.18	Eerste hypotheekrecht	27
8.19	Digitale handtekening	27
9	Acceptatievoorwaarden Verhogen van een Verhuurhypotheek	27
9.1	De aanvrager van de hypotheek	28
9.2	Huurinkomsten en -lasten	28
9.3	Huurlasten als de aanvrager zelf geen eigen woning heeft	28
9.4	Het onderpand	28
9.5	De waardebepaling van het onderpand	28
9.6	Maximale financiering t.o.v. de waarde van het onderpand	28
9.7	Melden Verhuurhypotheek bij BKR	29
9.8	Minimale verhoging	29
9.9	Maximale hypotheekbedrag per woning	29
10	Senioren Verhuisregeling	29
11	Afwijkende voorwaarden van Nationale-Nederlanden ten opzichte van NHG-voorwaarden	29

Wijzigingen Acceptatiegids ten opzichte van versie november 2024

Hoofdstuk	Onderwerp	Wijziging
3.3	Inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd	Bovenwettelijk verlof is toegevoegd als looncomponent dat we meenemen in de berekening van het toetsinkomen.
3.15	Inkomen in euro's	We accepteren bij hypotheekaanvragen uitsluitend inkomen in euro's. Heeft de klant ook een inkomen in een andere valuta? Dan nemen we dat inkomen niet mee in de toetsing.
4.5	Duo-schulden/studieleningen	Vanaf 1 januari rekenen we niet meer standaard met het termijnbedrag van een DUO-schuld. Is het termijnbedrag lager dan de berekende annuïteit? Dan rekenen we namelijk met de annuïteit. Deze berekenen we met de actuele schuld, de actuele rente en resterende looptijd.
5.1	Toetsing hypotheekaanvraag	Vanaf deze versie beschrijven we hoe we de verschillende producten annuïtaire toetsen. Bijvoorbeeld aflossingsvrij of BSP. En de verruiming voor alleenstaande met een inkomen vanaf € 28.000,- is aangepast naar € 17.000,-.
6.10	Erfpacht	Vanaf deze versie beschrijven we hoe we om gaan met: ondererfpacht, bekleemrecht en het vervallen van het recht van erfpacht.
8.19	Digitale ondertekening	We accepteren de digitale ondertekening ook voor documenten van Nationale-Nederlanden voor de hypotheek (bijvoorbeeld de hypotheekofferte).

1 Inleiding

De Acceptatiegids Hypotheken beschrijft het acceptatiebeleid van Nationale-Nederlanden bij het verstrekken van hypotheken. Het acceptatiebeleid van NHG vind je op nhg.nl. In hoofdstuk 11 van deze acceptatiegids, lees je de afwijkende voorwaarden van Nationale-Nederlanden ten opzichte van NHG-voorwaarden.

Hoe verloopt het acceptatieproces bij Nationale-Nederlanden?

Acceptatie van aanvragen voor hypothecaire leningen gebeurt door Nationale-Nederlanden Bank. We nemen volledige en via HDN verstuurd aanvragen in behandeling.

Rentevoorstel

Als we je aanvraag hebben ontvangen, sturen we je een Rentevoorstel met 6 weken rentegarantie voor bestaande bouw. Voor nieuwbouw is dit 12 weken. In dit voorstel staat ook welke stukken aangeleverd moeten worden voordat we een hypotheekofferte kunnen uitbrengen. Het Rentevoorstel hoeft niet door je klant ondertekend te worden.

Aanleveren en akkoordbevinding van documenten/ bewijsstukken binnen zes weken

Als we na deze periode nog niet alle gevraagde documenten hebben ontvangen, vervalt de rentegarantie. Aanvrager kan dan nog steeds het gestarte aanvraagproces volledig doorlopen. Het kan dan zijn dat we een hypotheekofferte uitbrengen met een andere rente en voorwaarden. Dit is het geval als de dan geldende rente hoger is dan de rente in het Rentevoorstel.

Aanbiedingen worden onder andere gedaan onder de volgende voorwaarden:

- Het onderpand is naar oordeel van Nationale-Nederlanden acceptabel.
Zie ook hoofdstuk 6.
- De stukken die betrekking hebben op de eigendom(sverkrijging) zijn akkoord bevonden.
- Uit de stukken moet duidelijk blijken dat de aanvrager eigenaar van het onderpand is of wordt en het geheel ook zelf gaat bewonen en gebruiken. Verhuur is niet toegestaan, tenzij er sprake is van een Verhuurhypothek.
- De eventueel te ontvangen informatie inclusief de toetsing bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) is akkoord. Zie ook hoofdstuk 4.
- Aanvrager toont de eigen middelen / vermogen aan in euro's.
- Nationale-Nederlanden ontvangt geldige identificatiedocumenten (geen rijbewijs). We verwerken gegevens volgens de richtlijnen van de Autoriteit Persoonsgegevens. In het Rentevoorstel vragen we je klant om het burgerservicenummer (BSN) onzichtbaar te maken op de aan te leveren stukken. We vragen je klant het BSN pas aan ons door te geven bij het accepteren van de hypotheekofferte. Hiervoor is een invulveld in de offerte opgenomen.

Hypotheekofferte en verstrekking

Nadat we alle informatie hebben ontvangen, beoordelen we of we een hypotheekofferte uitbrengen. Bij de offerte voegen we ook het model ESIS toe. Zodra we de getekende offerte hebben ontvangen, informeren we de notaris.

We gaan het gesprek graag aan!

De Acceptatiegids Hypotheken vormt de basis voor het acceptatiebeleid. Heb je vragen over ons acceptatiebeleid, of wil je een aanvraag voorbespreken? Dan nodigen we je van harte uit om met ons in gesprek te gaan. We staan voor je klaar!

2 De aanvrager van de hypotheek

Als in de acceptatiegids de term 'aanvrager' wordt gebruikt, dan wordt hiermee ook bedoeld op meerdere aanvragers als de hypotheek door twee personen wordt aangevraagd.

Wie kan bij Nationale-Nederlanden een hypotheek aanvragen? Aanvragers zijn

- natuurlijke personen
- 18 jaar of ouder
- handelingsbekwaam
- niet betrokken (geweest) bij witwassen of terrorisme-financiering

2.1 Wie is aanvrager/schuldenaar?

Een hypothecaire geldlening (hierna: hypotheek of lening) kan door maximaal twee natuurlijke personen tegelijk worden aangevraagd. Als er twee aanvragers zijn, worden beide aanvragers hoofdelijk schuldenaar voor de lening. Iedere aanvrager wordt (mede)eigenaar en gaat de woning zelf bewonen, tenzij er sprake is van een Verhuurhypothek.

Aanvragers kunnen familie zijn, zoals broer en zus of vader en zoon. Beide familieleden gaan in dat geval in de woning wonen en zijn schuldenaar.

We accepteren in uitzonderingsgevallen dat een partner geen schuldenaar voor de lening wordt als aan onderstaande voorwaarden is voldaan.

1. De partner is geen eigenaar van de woning.
2. Er is geen sprake van een huwelijk of partnerschap o.b.v. gemeenschap van goederen.
3. Het inkomen van de partner is niet nodig voor de financiering.

Wil de klant de bestaande hypotheek verhogen met een nieuwe schuldenaar? Zie 8.6. Verhoging van de lening.

2.1.1 Aanvrager uit de EU, EER of Zwitserland

Voor aanvragers met een nationaliteit uit andere EU-landen, EER-landen (Noorwegen, IJsland of Liechtenstein) of Zwitserland gelden de reguliere acceptatievoorwaarden. Dit geldt ook voor aanvragers met een nationaliteit uit het Verenigd Koninkrijk, als deze in het bezit zijn van een geldig 'Residence Document Withdrawal Agreement'.

Heeft één van de aanvragers de Nederlandse nationaliteit of de nationaliteit van één van de andere EU-landen, EER-landen (Noorwegen, IJsland of Liechtenstein) of Zwitserland? Dan gelden de gebruikelijke acceptatievoorwaarden en verstrekkingmogelijkheden. De aanvrager zonder Nederlandse nationaliteit of de nationaliteit van één van de andere EU-landen, EER-landen (Noorwegen, IJsland of Liechtenstein) of Zwitserland, moet ten minste een Nederlandse verblijfsvergunning voor bepaalde tijd hebben.

2.1.2 Aanvrager niet uit Nederland, EU, EER of Zwitserland met een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd

Als aanvrager een andere dan de Nederlandse, uit de EU, EER of Zwitserse nationaliteit heeft met een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd, dan is de maximale verstrekking 75% van de marktwaarde van de woning. Hierbij geldt als voorwaarde dat de aanvrager op het moment van het aanvragen van de financiering in Nederland woont.

Het reguliere acceptatiebeleid geldt als een aanvrager met een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd vijf jaar of langer in Nederland woont en werkt met een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. (Geen inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf).

2.1.3 Aanvrager niet uit Nederland, EU, EER of Zwitserland met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd

Als aanvrager een andere dan de Nederlandse, uit de EU, EER of Zwitserse nationaliteit heeft, met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd dan is de maximale verstrekking 75% van de marktwaarde van de woning, onder de voorwaarde dat aanvrager:

- een gezinsinkomen heeft uit loondienst van minimaal € 70.000,- én
- een verblijfsvergunning heeft voor minimaal 5 jaar.

Bovenstaande geldt ook voor aanvragers met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd voor een niet-tijdelijk doel, zoals een baan in loondienst, gezinshereniging etc. In overige situaties verstrekt Nationale-Nederlanden geen hypotheek aan aanvragers met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd.

2.1.4 Stroomschema aanvrager(s) met de buitenlandse nationaliteit en expats

Voor aanvragers met een buitenlandse nationaliteit en expats geldt onderstaand stroomschema.

2.1.5 Aanvrager woont in het buitenland

Als een (Nederlandse) aanvrager op het moment van de aanvraag in het buitenland woont, geldt als voorwaarde dat deze bij de (op)levering zelf in de woning gaat wonen.

We verstrekken geen verhogingen aan aanvragers die (tijdelijk) in het buitenland wonen.

2.1.6 Hypotheken met beleggingen voor staatsburgers en inwoners van de VS

Nationale-Nederlanden verzorgt geen beleggingsactiviteiten voor personen met een adres in de Verenigde Staten en voor personen met de Amerikaanse nationaliteit. Onder beleggingsactiviteiten vallen bijvoorbeeld het aanbieden van effecten of aan effecten gerelateerde producten, zoals het aanbieden van een beleggingsverzekering.

2.2 Toegestane identiteitsbewijzen

We stellen de identiteit van de aanvrager(s) vast met een kopie van een geldig identiteitsbewijs. We vragen dit op in het rentevoorstel. We vragen je om de echtheid van het identiteitsbewijs te controleren. De kopie moet een handtekening van de adviseur bevatten en een tekst waaruit blijkt dat je het originele exemplaar hebt gezien.

We accepteren de volgende in Nederland geldende identiteitsbewijzen:

Een goed leesbare kopie van:

- een geldig paspoort of van een geldige Europese identiteitskaart voor aanvragers die de Nederlandse nationaliteit hebben of de nationaliteit hebben van één van de lidstaten van de Europese Unie (EU) of van een land dat een Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (EER) bezit; EU/EER-landen en aangewezen landen
 - een geldig paspoort en van de verblijfstitel (voorheen verblijfsvergunning) voor onbepaalde tijd voor aanvragers met een buitenlandse nationaliteit anders dan hiervoor genoemd.
- Bij EU-ID kaarten geldt dat
- het document moet zijn uitgegeven nadat het betreffende land lid werd van de EU;
 - de geldigheidsduur op het document is vermeld;
 - de gegevensvelden (ook) in het Engels zijn weergegeven.

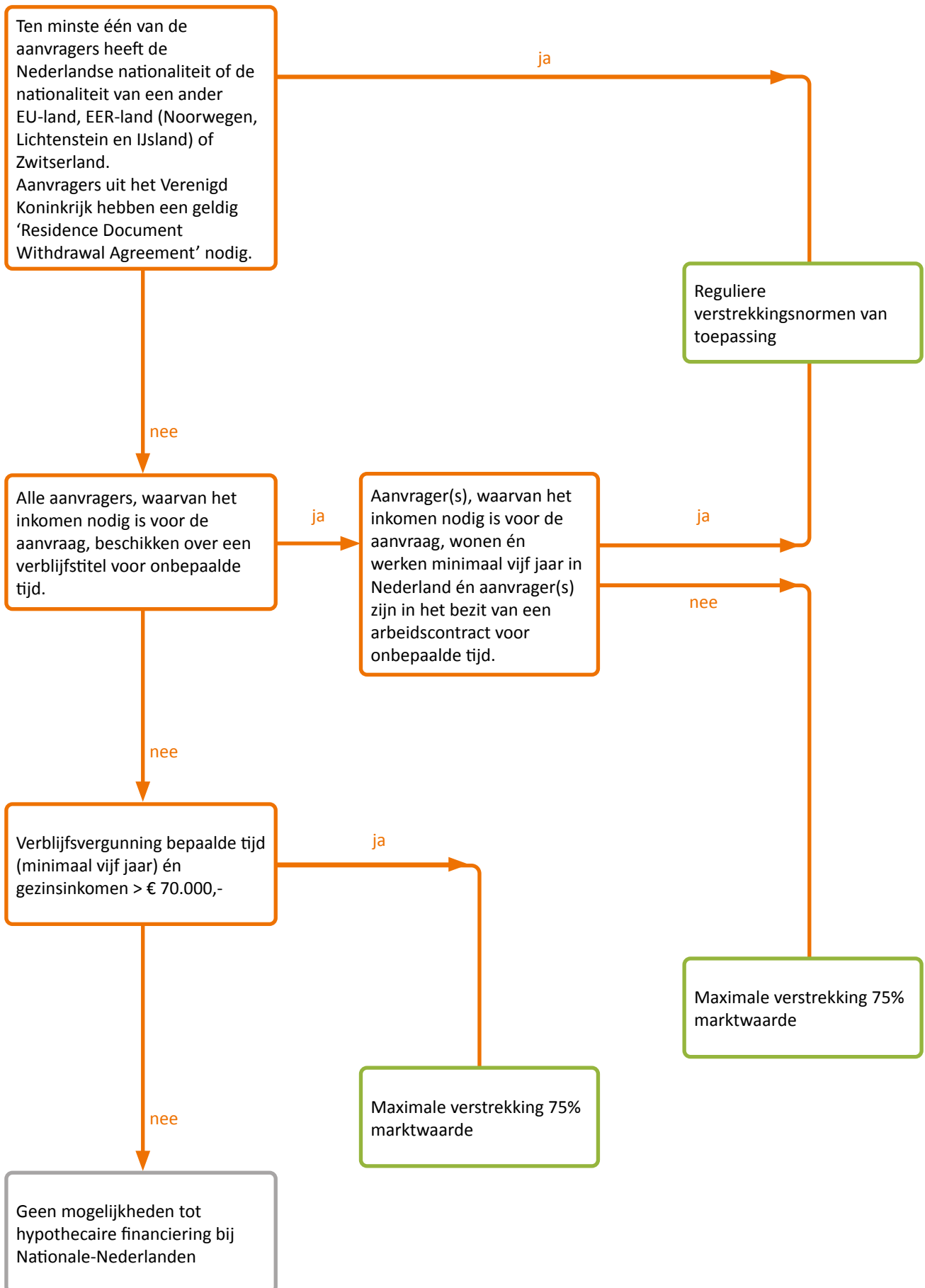
2.3 Borgstelling NHG

Borgstelling door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) met NHG is mogelijk bij Nationale-Nederlanden. Borgtocht door natuurlijke of andere rechtspersonen is niet mogelijk.

2.4 Risicovolle beroepen/sectoren

Bij het beoordelen van de aanvraag, hanteert Nationale-Nederlanden de Algemene Gedragscode van NN Group als het gaat om het beroep of de sector waarin aanvrager actief is.

Bijlage: Stroomschema internationale aspecten



3 Inkomen

Bij het verstrekken van een hypotheek houden we rekening met het toetsinkomen van de aanvrager. We stellen het toetsinkomen vast op basis van huidige vaste en bestendige inkomsten.

Als de aanvrager geen vaste inkomsten heeft, houden we rekening met de gemiddelde inkomsten over de laatste drie kalenderjaren, voorafgaand aan het jaar waarin het toetsinkomen wordt vastgesteld.
Zie ook: 3.3.2.

3.1 Maximale leencapaciteit op basis van het inkomen

Nationale-Nederlanden hanteert financieringslastpercentages uit de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). Deze financieringslastpercentages zijn afhankelijk van leeftijd, inkomen, toetsrente, aftrekbaarheid en energielabel van de woning die wordt aangekocht of waar energiebesparende maatregelen worden getroffen.

Bij tweeverdieners wordt het financieringslastpercentage gebaseerd op het hoogste inkomen vermeerderd met 100% van het laagste inkomen.

Voor alleenstaanden met een inkomen vanaf € 28.000,- kan € 16.000,- buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast. Nationale-Nederlanden houdt standaard rekening met deze mogelijkheid.

3.2 Inkomen uit een toekomstig dienstverband

Een inkomen uit een toekomstig dienstverband kan worden meegenomen in de beoordeling, onder de volgende voorwaarden:

- Het dienstverband start binnen zes maanden
- Er is een door werkgever en aanvrager getekende arbeidsovereenkomst
- Er is een werkgeversverklaring

Is er sprake van een proeftijd? Zie dan 3.4.5 Proeftijd.

3.3 Inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd / bepaalde tijd met intentieverklaring

Als de aanvrager een dienstverband heeft voor onbepaalde tijd (vast dienstverband) of een dienstverband voor bepaalde tijd met intentieverklaring, rekenen we de volgende bestanddelen tot het inkomen:

- bruto jaarloon
- vakantietoeslag
- onvoorwaardelijke 13e maand

Onderstaande bestanddelen rekenen we mee als deze aanwezig zijn:

- gemiddelde provisie, onregelmatigheidstoeslag en/of overwerk over de laatste 12 maanden bij dezelfde werkgever (mits deze structureel zijn).
Zie ook hoofdstuk 3.5.
- onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering- of onvoorwaardelijke winstuitkering

- overige inkomensbestanddelen die vast en bestendig zijn. Voorbeelden van overige inkomensbestanddelen zijn keuzebudget, bovenwettelijk verlof, flexbudget en cafetaria-systeem. Op de werkgeversverklaring moeten deze inkomensbestanddelen opgenomen zijn als vast en bestendig. Zie ook hoofdstuk 3.5.
- bonusuitkering. Hierover lees je meer in hoofdstuk 3.5.
- Vergoeding voor een levensloopregeling. Let op: andere onkostenvergoedingen zoals pensioencompensatie, reiskosten, representatiekosten en vergoeding voor ziektekostenverzekering worden niet meegenomen in het toetsinkomen.

We houden geen rekening met deeltijd-WW.

3.4 Inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd (ook: tijdelijke arbeidsovereenkomst)

Bij inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd, maken we onderscheid naar:

- inkomen uit tijdelijk dienstverband met intentieverklaring
- inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring
- inkomen op basis van een perspectiefverklaring

3.4.1 Inkomen uit tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, waarbij de proeftijd is verstreken, wordt volledig meegenomen als de volgende verklaring van de werkgever wordt overgelegd:

“Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.”

3.4.2 Inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring

Het inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring wordt bepaald door het gemiddelde inkomen te nemen van de afgelopen drie jaar, met als maximum:

- het inkomen in het laatste jaar, of;
- het inkomen op de werkgeversverklaring als dat lager is.

Dit gemiddelde inkomen wordt voor 100% meegenomen in de beoordeling.

3.4.3 Inkomen met een perspectiefverklaring

Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie kan worden aangetoond door middel van een perspectiefverklaring. Met een perspectiefverklaring is het niet meer nodig om het inkomen van uitzendkrachten/ flexwerkers te baseren op de laatste drie jaar, maar wordt het inkomen gebaseerd op het inkomen van de werkgeversverklaring. De perspectiefverklaring is geen vervanging van de werkgeversverklaring. De documenten die we opvragen zijn de perspectiefverklaring, de werkgeversverklaring en salarisstrook.

De perspectiefverklaring en de daarbij behorende werkgeversverklaring:

- zijn op de datum hypotheekofferte van de lening niet ouder dan 6 maanden;
- zijn afgegeven door een uitzendbureau dat ten tijde van de afgifte van de perspectiefverklaring is aangesloten bij de Stichting Perspectiefverklaring.

De aangesloten geldverstrekkers en uitzendbureaus staan vermeld op: perspectiefverklaring.nl

Urencontract/0 Urencontract

Als er sprake is van een urencontract (bijvoorbeeld een min-maxcontract of 0 urencontract), dan wordt het inkomen bepaald op basis van een flexibele arbeidsrelatie. Zie bij [3.3.2 Inkomen uit een dienstverband zonder intentieverklaring](#).

Aantonen jaarinkomen

Aan de hand van de jaarpogaven van de laatste drie kalenderjaren van zowel de arbeidsrelatie(s) als de loonvervangende uitkering(en), wordt het gemiddelde inkomen berekend tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Een loonvervangende uitkering is bijvoorbeeld een tijdelijke WW-uitkering. IB-aangiften ter vervanging van de jaarpogaven worden door Nationale-Nederlanden niet geaccepteerd. Het is wel mogelijk inkomen met de laatste salarisstrook of een inkomensverklaring (te verkrijgen bij de belastingdienst) aan te tonen.

3.4.4 Inkomen uitzendkrachten / payroll

Payrollcontracten worden in de beoordeling gelijkgesteld met uitzendcontracten.

3.4.5 Proeftijd

Bij aanvragen zonder NHG kan tijdens de proeftijd:

- een offerte worden uitgebracht;
- de hypotheekakte passeren.

Het inkomen wordt in dit geval vastgesteld aan de hand van het inkomen van de laatste drie kalenderjaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste jaar of het inkomen op de werkgeversverklaring als dat lager is.

3.5 Variabel inkomen: onregelmatigheidstoeslag, provisie, overwerk en bonussen

Onregelmatigheidstoeslag, provisie, overwerk en bonussen nemen we (deels) mee, maar alleen als ze structureel zijn. Indien er sprake is van een persoonlijke prestatietoeslag, tantième, provisie of niet-bedrijfsresultaatafhankelijke bonus, dan nemen wij het totaalbedrag hiervan over de laatste 12 maanden mee als inkomen (conform werkgeversverklaring).

Bedrijfsresultaat afhankelijke bonus

Wanneer er sprake is van een bedrijfsresultaatafhankelijke bonus, nemen wij 50% van de bonusuitkering over de laatste 12 maanden mee in de berekening van het toetsinkomen.

3.6 Werkgeversverklaring en salarisstrook

De aanvrager overlegt zowel een originele werkgeversverklaring als een recente originele loonstrook. Is er sprake is van provisie, bonusuitkering of overwerk? Het gemiddeld extra inkomen over de afgelopen 12 maanden moet dan zijn opgenomen in de werkgeversverklaring.

De werkgeversverklaring en de salarisstrook zijn niet ouder dan 3 maanden, gerekend vanaf de datum waarop we de hypotheekofferte uitbrengen.

3.7 Inkomensbepaling Loondienst met UWV-verzekeringsbericht

Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst kan worden aangetoond met de Inkomensbepaling Loondienst (met het UWV-verzekeringsbericht).

Tip: meer informatie over de Inkomensbepaling Loondienst en de rekenregels vind je op nhg.nl.

Het UWV-verzekeringsbericht mag net als de werkgeversverklaring en de salarisstrook niet ouder zijn dan 3 maanden, gerekend vanaf de datum waarop de hypotheekofferte wordt uitgebracht.

3.8 Inkomen uit meerdere dienstverbanden

Bij aanvragers die beschikken over meerdere dienstverbanden of -in sommige situaties- een dienstverband van meer dan 40 uur is het aantal uren voor inkomen uit loondienst gemaximeerd op 48 uur per week.

3.9 Inkomen uit een zelfstandig beroep of onderneming

Het toetsinkomen voor zelfstandigen wordt vastgesteld met een inkomensverklaring. Deze verklaring wordt opgesteld door een onafhankelijke partij. Het uitgangspunt is dat de ondernemer minimaal drie jaar zelfstandig is. Het inkomen uit eigen onderneming is het gemiddelde inkomen van de afgelopen drie jaren, maar niet meer dan het inkomen van het laatste jaar. Daarnaast bevat de inkomensverklaring aanvullende informatie over de toekomstbestendigheid van het inkomen. Ook voor klanten in loondienst met een aanmerkelijk belang is een inkomensverklaring verplicht.

Nationale-Nederlanden accepteert de inkomensverklaring van onderstaande onafhankelijke partijen:

- Zakelijk inkomen
- Overviewz
- Pentrax advies
- Raadhuis Tax Legal Accounting

Afhankelijk van de situatie vraagt de zogenoemde rekenexperts jou om een aantal documenten aan te leveren, zoals jaarverslagen en IB-aangiften. Financiële wijzigingen binnen de onderneming die (nog) niet uit de jaarrapporten blijken of die in de nabije toekomst plaatsvinden, dienen door jou en/of de klant te worden gemeld aan de rekenexperts. De inkomensverklaring is niet ouder dan zes maanden, gerekend vanaf de datum waarop we de hypotheekofferte uitbrengen.

Ook startende ondernemers kunnen een hypotheek aanvragen. De aanvrager moet minimaal een jaar als ondernemer werkzaam zijn. Bij de aanvraag hebben we een inkomensverklaring nodig, waaruit het toetsinkomen blijkt.

3.9.1 Startende ondernemers (>12 maanden en <36 maanden zelfstandig, NHG en niet NHG)

Startende ondernemers kunnen een hypotheek aanvragen bij Nationale-Nederlanden als zij minimaal 12 maanden, maar minder dan 36 maanden ondernemen. Voorwaarde hiervoor is dat zij een onafhankelijk vastgesteld toetsinkomen kunnen overleggen. Dit moet een inkomensverklaring zijn die door een rekenexpert is opgesteld. Daarbij moet het toetsinkomen zijn vastgesteld op basis van de toetskaders van Nationale-Nederlanden.

3.9.2 Beleid beoordeling ondernemersinkomen

Voor de beoordeling van het toetsinkomen van ondernemers geldt aangepast beleid. Doel van dit beleid is om het inkomen van de ondernemer vast te stellen, waarbij we rekening houden met een buffer om (financiële) tegenslagen op te vangen. Deze buffer wordt vastgesteld aan de hand van solvabiliteit, liquiditeit, privévermogen en benodigd inkomen in relatie tot bedrijfsresultaten.

3.10 Inkomen uit sociale uitkeringen

Een sociale uitkering kan worden meegenomen als deze blijvend is. Onder een blijvende sociale uitkering verstaan we een uitkering waarop een recht voor een niet-beperkte periode bestaat. Dit moet blijken uit een toekenningsbesluit of een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie. Het totale jaarlijkse bedrag van het toekenningsbesluit wordt tot het toetsinkomen gerekend.

3.10.1 WIA

De WIA bestaat uit twee regelingen: WGA en IVA.

De WGA-uitkering is bestemd voor gedeeltelijk of niet duurzaam volledig arbeidsongeschikten. UWV vermeldt in de toekenningsbesluiten WIA alleen iets over de duur van de uitkering, als die bij aanvang van de uitkering al wordt vastgesteld. Dat laatste is alleen het geval bij de WGA loongerelateerde uitkering. Bij de overige WGA-uitkeringen (loonaanvullingsuitkering en vervolgutkering) is de duur niet vooraf vast te stellen en wordt daarom ook niet genoemd in de beschikking. Nationale-Nederlanden neemt een WGA-uitkering niet mee bij het vaststellen van het toetsinkomen.

De IVA is bestemd voor volledig duurzaam arbeidsongeschikten. Deze uitkering is in principe permanent en wordt daarom doorgaans meegenomen als inkomen uit een blijvende uitkering. Nationale-Nederlanden neemt een IVA-uitkering mee bij het vaststellen van het toetsinkomen.

3.10.2 WAO en WAZ

WAO en WAZ beschouwen we als blijvende uitkeringen, ongeacht de aanvangsdatum.

3.10.3 Wajong

Er zijn 3 soorten Wajonguitkering:

1. Oude Wajong: geldt voor personen die zijn ingestroomd voor 1 januari 2010;
2. Wajong: geldt voor personen die zijn ingestroomd van 2010 tot en met 2014;
3. Wajong 2015: geldt voor personen die zijn ingestroomd vanaf 1 januari 2015.

1. Oude Wajong: tot januari 2010:

Als aanvrager met deze uitkering een beoordeling op arbeidsvermogen kan overleggen die is afgegeven na 1 januari 2015 en blijkt daaruit dat geen sprake is van arbeidsvermogen, dan bedraagt de Wajonguitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd. Kan een aanvrager met deze uitkering nog geen beoordeling van na 1 januari 2015 overleggen, dan blijft het recht op de uitkering bestaan, maar is niet zeker of de uitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon blijft. Als na beoordeling blijkt dat sprake is van arbeidsvermogen, wordt de uitkering verlaagd naar maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Voor aanvragers met een Oude Wajonguitkering, die nog geen beoordeling van na 1 januari 2015 kunnen overleggen, mag het inkomen uit deze uitkering als blijvend worden beschouwd. Hierbij geldt dat het toetsinkomen niet meer bedraagt dan 70% van het wettelijk minimumloon.

2. Nieuwe Wajong: van 2010 tot en met 2014:

Nieuwe Wajonguitkeringen zijn op te splitsen in 3 categorieën:

- a. Inkomensregeling: Aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajonguitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.
- b. Werkregeling: Aanvragers met deze uitkering ontvangen per 1 januari 2018 een Wajonguitkering van maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag tot maximaal 70% van het wettelijk minimumloon als blijvend worden beschouwd.
- c. Studieregeling: dit is een studietoelage en blijft daarom als toetsinkomen buiten beschouwing.

3. Wajong 2015: vanaf 1 januari 2015:

Aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajonguitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.

3.10.4 Persoonsgebonden budget

Inkomsten uit een persoonsgebonden budget rekenen we niet tot het inkomen.

3.11 Inkomen uit alimentatie

Het inkomen dat wordt verkregen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld, als:

- de alimentatie ten gunste is van de aanvrager (geen kinderalimentatie), én
- de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap.

Bij het bereken van de maximaal te verstrekken lening maken we onderscheid in de periode van de alimentatie en de periode na de alimentatie.

Hoofdelijk ontslag

Bij hoofdelijk ontslag wordt met partneralimentatie als inkomen rekening gehouden voor de resterende duur van deze alimentatie.

Kinderalimentatie

Kinderalimentatie, zowel ontvangen als te betalen is bij Nationale-Nederlanden geen factor in de beoordeling van de aanvraag.

3.12 Inkomen uit pensioen

De hoogte van het (toekomstig) pensioeninkomen wordt vastgesteld op basis van een opgave van de pensioen uitkerende instantie, het AOW-bedrag dat de aanvrager ontvangt en eventuele inkomsten uit lijfrente.

Het toekomstig pensioeninkomen wordt opgevraagd als de aanvrager (met inkomen) 57 jaar of ouder is. De datum van de hypotheekofferte is daarbij leidend.

Als we pensioengegevens ontvangen waaruit blijkt dat de aanvrager al binnen 10 jaar met pensioen gaat (bijvoorbeeld: aanvrager is 55 en gaat met pensioen op de leeftijd van 65), toetsen we of de gevraagde financiering ook past op basis van het pensioeninkomen. Is dit niet het geval? Dan moet de klant tot de pensioendatum extra aflossen, zodat de lasten van de hypotheek vanaf de pensioendatum ook passend zijn.

3.12.1 Aantonen toekomstig pensioeninkomen

Het (toekomstig) pensioeninkomen toon je aan met een uitdraai van de site MijnPensioenOverzicht.nl.

In uitzonderingsgevallen accepteren we ook:

- het meest recente pensioenoverzicht (UPO)
- het toekenningsbesluit AOW (als al met pensioen)
- overzicht lijfrente-uitkeringen (indien van toepassing)

3.12.2 Inkomen uit lijfrenteproduct

Toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct wordt tot het pensioeninkomen gerekend als het een polis of bankspaarproduct betreft met een fiscale lijfrenteclausule.

Het inkomen uit lijfrente wordt als volgt bepaald: Nationale-Nederlanden bepaalt het inkomen op basis van het actuele lijfrentesaldo (hierbij wordt dus geen rekening gehouden met waardeangroei door oprenting of toekomstige inleg).

Het jaarinkomen uit deze lijfrente bedraagt 5% van het (reeds opgebouwde) saldo/waarde.

3.13 Afwijkende belastingdruk

Als er sprake is van een inkomen waarover (gedeeltelijk) geen belasting verschuldigd is, dan kan bij de inkomstenstoets rekening worden gehouden met een fictief hoger bruto-inkomen. Hiervoor gebruiken we de factor 1,5. De omrekening is alleen mogelijk voor het deel van het inkomen waarover aantoonbaar geen belasting is verschuldigd, en alleen voor de periode waarvoor de ontheffing is verleend (vaak voor 5 jaar). Dit kan inhouden dat aanvrager versneld moet aflossen zodat na de lening ook na de ontheffingsperiode ook budgettair passend is.

Aanvullende informatie 30%-verklaring

De 30%-verklaring komen we tegen bij expats. De werknemer ontvangt van de werkgever een vrije (onbelaste) vergoeding voor de extraterritoriale kosten die hij maakt. De werkgever mag ervoor kiezen om niet de werkelijke extraterritoriale kosten te vergoeden, maar in plaats daarvan maximaal 30% van het loon, inclusief vergoeding, belastingvrij te verstrekken. Deze regeling staat bekend als de 30%-regeling.

Hiervoor zijn de onderstaande criteria van toepassing:

- De werknemer moet beschikken over deskundigheid die op de Nederlandse arbeidsmarkt niet of schaars aanwezig is.
- De werkgever heeft de werknemer uit het buitenland aangetrokken of de werknemer is van buiten Nederland naar de werkgever gezonden. De werknemer wordt dan 'ingekomen werknemer' genoemd.
- De Belastingdienst moet toestemming geven voor de 30%-regeling. De werkgever moet samen met de 'ingekomen werknemer' hiervoor een verzoek indienen. Wij dienen een kopie van de toestemming van de Belastingdienst te ontvangen. Uit een verklaring van de Belastingdienst moet overduidelijk blijken dat de aanvrager geen belasting verschuldigd is, en voor welke periode de ontheffing is verleend.
- Voor deze regeling geldt sinds 1 januari 2019 voor iedere aanvraag een looptijd van maximaal 5 jaar.

Hieronder schetsen we twee situaties met rekenvoorbeelden.

Aanvrager betaalt in het geheel geen belasting in Nederland:

Stel: het inkomen van een expat is € 70.000,- netto. Als we dat vermenigvuldigen met 1,5, kan met € 105.000,- als toetsinkomen worden gerekend.

Aanvrager valt onder de 30%-regeling:

Stel: het inkomen is € 100.000,-, waarvan € 30.000,- onder de 30%-regeling valt:

€ 100.000,- x 70% = € 70.000,-

€ 100.000,- x 30% = € 30.000 x 1,5 = € 45.000,-

Het toetsinkomen wordt dan € 70.000,- + € 45.000,- = € 115.000,- in plaats van € 100.000,-.

3.14 Inkomen uit het buitenland / grensarbeiders

Nationale-Nederlanden toetst aanvragers van een hypotheek (eerste eigenwoningsschuld), met inkomen uit België en Duitsland in box 1. De aanvrager dient een woning in Nederland te kopen, het inkomen te verdienen in België of Duitsland en daar (ook) belastingplichtig voor het inkomen te zijn.

Werkwijze:

- Toets de lening op de gebruikelijke wijze alsof de aanvrager belastingplichtig is in Nederland
- Toets de lening alleen in box 1 voor zover de lening kwalificeert als eigenwoningsschuld en in aanmerking komt voor aftrekbaarheid van de rente
- Voeg een opmerking aan het dossier toe: meld dat je de aanvraag regulier hebt getoetst i.v.m. het grensarbeidersbeleid.

Op de website van de belastingdienst vind je meer informatie over fiscale gevolgen van werken in België of Duitsland.

3.15 Inkomen in euro

Nationale-Nederlanden Bank accepteert bij hypotheekaanvragen uitsluitend inkomen in euro's. Heeft de klant ook een inkomen in een andere valuta? Dan nemen we dat inkomen niet mee in de toetsing.

3.16 Inkomen uit vermogen

Inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen kunnen worden meegenomen in de beoordeling. Maximaal 3% (percentage vastgesteld door het CHF) van het vermogen mag worden opgeteld bij het reguliere inkomen. Dit hogere inkomen is basis voor het berekenen van de woonquote.

Nationale-Nederlanden accepteert bij het aantonen van vermogen alleen eigen middelen in euro's en geen (enkele vorm van) cryptovaluta. Is het rentepercentage voor de hypothecaire financiering lager dan het door het CHF vastgestelde maximale percentage? Dan bepaalt Nationale-Nederlanden de inkomsten uit vermogen met maximaal het geoffreerde rentepercentage.

3.17 Te verwachten inkomensstijging

Op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet wordt rekening gehouden met een te verwachten structurele inkomensstijging binnen een redelijke termijn. Deze termijn is door Nationale-Nederlanden gesteld op 6 maanden. Een inkomensstijging binnen 6 maanden mag standaard worden meegenomen in het toetsinkomen. Nationale-Nederlanden gaat hierbij uit van

inkomensstijgingen gerekend vanaf de datum van de hypotheekofferte.

Voorwaarden die hierbij gelden:

- de toegezegde inkomensstijging is onvoorwaardelijk en schriftelijk door de werkgever bevestigd in de werkgeversverklaring.
- alle inkomenscomponenten waarop de inkomensstijging van toepassing is (vakantiegeld, 13e maand, etc.) staan expliciet gespecificeerd in de werkgeversverklaring.

Een onvoorwaardelijke stijging ná 6 maanden, maar binnen 24 maanden kan als explain worden beoordeeld.

3.18 Inkomen uit verhuur

Het is mogelijk om huurinkomsten van een klant mee te nemen bij het budgetteren van de aanvraag voor de eigen woning. Hiervoor gelden de volgende berekeningen:

1. De inkomsten uit verhuur worden voor 85% meegeteld.
2. Actuele fiscale regels zijn onderdeel van de berekening van het toetsinkomen (leegwaardratio, fictief rendement en vermogensrendementsheffing).
3. Negatieve netto huurinkomsten tellen als financiële verplichting mee bij de beoordeling van de aanvraag.

Bij het meenemen van huurinkomsten gelden de volgende voorwaarden:

- Het object ligt in Nederland.
- De huurinkomsten en eventuele hypotheeklasten moeten worden aangetoond.
- De huurinkomsten zijn op het moment van de aanvraag gedurende een periode van minimaal twee jaar ontvangen op een Nederlandse betaalrekening.
- Er is sprake van een schriftelijke huurovereenkomst.
- De huurinkomsten komen niet uit kamerverhuur of verhuur van short-stay (zoals Airbnb) of recreatiewoningen.
- De hypothecaire financier van de verhuurde woning is akkoord met de verhuur. Er is geen sprake van een zogenaamd huurbeding.
- Aantal panden dat aanvrager(s) naast de eigen woning in bezit hebben, is maximaal vier.
- Aanvrager mag geen zakelijk verhuurd onroerend goed bezitten.

Bij een aanvraag van een Verhuurhypotheek gelden andere acceptatievoorwaarden. Deze zijn vermeld in hoofdstuk 9 – de Verhuurhypotheek.

Nationale-Nederlanden hanteert huurinkomsten op basis van "kale huur". Dit betekent dat het alleen de huur betreft exclusief eventuele all-inclusief kosten. Denk hierbij aan kosten voor gas/water/licht, internet of gemeubileerde verhuur. Als er sprake is van een all-in huur dan dient de aanvrager aan te tonen hoeveel deze all-in kosten bedragen. Deze kosten worden in mindering gebracht op het maandbedrag.

Indien er sprake is van een langlopend contract, waarbij sprake is geweest van één of meerdere indexeringen, dan dient naast een bankafschrift ook een bevestiging van de indexering (verhoging van de huur) aangeleverd te worden.

Als de aanvraag past op basis van de lagere huurinkomsten uit het huurcontract dan is de bevestiging van de indexering niet nodig.

4 Kredieten en overige financiële verplichtingen van de aanvrager

4.1 BKR-kredieten

We toetsen aanvragers in het Centraal Krediet Informatiesysteem (CKI) bij het BKR. Actieve financiële verplichtingen die geregistreerd staan, brengen we in mindering op de toegestane financieringslast.

Een overzicht van de verschillende BKR-codes en hoe Nationale-Nederlanden hiermee omgaat.

Achterstandscoderingen	Toegestaan
A	Nee
H	Nee
1	Nee
2	Nee, alleen toegestaan i.c.m. HY. Zie uitzonderingen.
3	Nee
4	Nee
5	Nee

Zie voor meer informatie over de genoemde registraties en coderingen de website van het [BKR](#).

Code	Type	Toegestaan?	Hoe toetsen we?
RK	Doorlopend krediet	Ja	(ten minste) 2%
AK	Aflopend krediet	Ja	Werkelijke last
TC	Telecommunicatie voorziening	Ja	Werkelijke last
OA	Operational autolease	Ja	Werkelijke last
HY	Hypotheek	Ja, onder voorwaarden. Zie uitzonderingen.	Betreft altijd een 0-registratie
ZO	Zakelijk krediet overig	Nee	Niet mogelijk
ZK	Zakelijk krediet	Ja	Moet onderdeel van Inkomensverklaring ondernemer zijn
RN	Restschuldregeling NHG- hypotheek	Nee	Afgeloste RN, doet Nationale-Nederlanden wel
RH	Restschuldregeling hypotheek	Nee	Afgeloste RH doet Nationale-Nederlanden wel
HO	Hypothecair krediet overige onroerende zaak	Ja	Werkelijke lasten
RO	Overige obligo	Nee	Niet mogelijk
SR	Schuld regeling	Nee	Niet mogelijk
SH	Schuldhulp	Nee	Niet mogelijk
SK	Saneringskrediet	Nee	Niet mogelijk

Uitzonderingssituaties

In sommige situaties nemen we een aanvraag onder aanvullende voorwaarden in behandeling, als er niet toegestane registraties aanwezig zijn.

Deze uitzonderingen zijn:

1. Coderingen van (Dexia) aandelenleaseplannen, als de (Dexia) betaling is opgeschort vanwege een bezwaarregeling. Dit moet worden aangetoond. Als het krediet nog loopt, moet de resterende hoofdsom van het leaseplan passen binnen de Loan to Income (LTI) toets, óf aanvrager moet kunnen aantonen dat bij finale kwijting het krediet uit eigen middelen kan worden afgelost

2. HY-2 coderingen.

Voorwaarden hierbij zijn:

- De kwijtscheldingregeling is aangetoond door middel van de kwijtscheldingsbrief NHG*, en
- De BKR Hyp-2 codering staat als 'afgelost' gemeld, en
- Er mag geen sprake zijn van een A-codering in verband met achterstand in betaling

Acceptatiecriteria voor de kwijtscheldingsbrief:

- Er staat in vermeld dat de woning is verkocht en dat de opbrengst onvoldoende was om de lening volledig af te lossen;

- Er staat in vermeld dat het ontstane verlies is kwijtgescholden;
- Als uit de brief één onbetaalde termijn hypotheekrente blijkt, is dit geen belemmering

3. De RN/RH registratie en restschuldregeling is van een hypotheek die liep bij Nationale-Nederlanden. Voor deze aanvragers kan de restschuldregeling worden meegefinancierd in de nieuwe hypotheek. Uiteraard moet dit wel passen binnen de verstrekkingnormen.

4.2 Zakelijke kredieten

Negatieve codering

Als uit de BKR-toetsing blijkt dat de klant een Zakelijk Krediet (ZK) heeft met een negatieve codering, dan wijzen we de hypotheekaanvraag af.

Positieve codering

Onder de volgende voorwaarden nemen we een aanvraag met een positieve codering in behandeling.

- Aanvrager heeft een zelfstandig inkomen
Dan houden we bij het vaststellen van het toetsinkomen uit de onderneming al rekening gehouden met de lasten van het Zakelijk Krediet.
- Aanvrager is in loondienst, maar heeft ook een zelfstandig inkomen
In dat geval kun je de aanvraag aanpassen naar een aanvraag met zelfstandig inkomen.
- Aanvrager heeft in het verleden een zelfstandig inkomen gehad
Als aanvrager geen ondernemer meer is, maar nog wel een Zakelijk Krediet heeft, vragen we de volgende extra documenten op:
 - Inkomensverklaring Ondernemer of de eindbalans van de onderneming
 - Uittreksel Kamer van Koophandel
 - Kredietovereenkomst van het Zakelijk Krediet

Bij een beëindigd Zakelijk Krediet, vragen we een opheffingsbewijs.

4.3 Hypothecair krediet overige onroerende zaak

Als aanvrager een hypotheek heeft voor een onroerende zaak anders dan de eigen woning (bijvoorbeeld voor verhuur), dan gelden de volgende acceptatievoorwaarden bij een BKR-notering.

Negatieve codering

Als aanvrager een Hypothecair Krediet overige onroerende zaak (HO) heeft met een negatieve codering, wijzen we de hypotheekaanvraag af.

Positieve codering

Bij een positieve registratie behandelen wij de aanvraag onder de voorwaarde van een Aflopend Krediet. We vragen dan:

- Een document waaruit de maandlasten blijken van de hypotheek die aanvrager heeft voor het onroerend goed of

registergoed anders dan het woonhuis. Dit kan een recent bankafschrift zijn.

Is het inkomen van aanvrager onvoldoende om de nieuwe woning te kunnen kopen en daarnaast de lasten van het HO te betalen? Dan moet het HO afgelost zijn voordat de hypotheek kan passeren. We vragen in deze situatie de volgende bewijsstukken:

- Een document waaruit blijkt dat het hypothecair krediet voor de overige onroerende zaak is afgelost;
- Een document waaruit blijkt dat het hypothecair krediet uit eigen middelen is afgelost.

4.4 BKR-kredieten in het buitenland

Bij aanvragers die wonen in en/of de nationaliteit hebben van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië vragen wij door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten op.

4.5 DUO-schulden / studieleningen

Een DUO-schuld dient in de aanvraag te worden vermeld. We houden rekening met het termijnbedrag dat de klant verschuldigd is voor rente en aflossing van de studielening. Als (een deel van) de hypotheekrente aftrekbaar is, wordt het termijnbedrag gebruteerd met een correctiefactor. Deze factor wordt bepaald door de hoogte van de toetsrente van de hypotheek.

Let op: is het termijnbedrag lager dan de berekende annuïteit? Dan rekenen we met de annuïteit. Deze berekenen we met de actuele schuld, de actuele rente en resterende looptijd.

DUO-schuld waarop nog niet wordt afgelost

Als de klant nog niet aflost op de studielening, berekenen we het termijnbedrag met de **Rekenhulp maandbedrag studieschuld - DUO**. Daarbij rekenen we met de actuele restschuld en de vastgestelde rente. Is er nog geen rente vastgesteld voor de studielening? Dan rekenen we met de rente die DUO op dat moment hanteert.

4.6 Erfpachtcanon

Een periodiek te betalen erfpachtcanon wordt meegenomen in de budgettering. Deze financiële verplichting wordt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast. Als er sprake is van een oplopende canonverplichting (niet zijnde indexatie) dan houden we in de toetsing rekening met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende canonverplichting.

4.7 Financiële verplichtingen van restschulden

Financiële verplichtingen van restschuld krediet kunnen onder voorwaarden worden getoetst op werkelijke lasten. Deze voorwaarden zijn:

- Het krediet is afgesloten ter financiering van een restschuld eigen woning bij verkoop van de vorige woning, én
- De restschuld is ontstaan na 28 oktober 2012, én
- Het krediet heeft een maximale looptijd van 15 jaar, én

- Er zijn geen tussentijdse opnames mogelijk; het krediet moet verplicht afgelost worden gedurende de looptijd (dus geen doorlopend krediet!)

Dit beleid geldt niet voor 'fictieve' restschuldkredieten bij een onverkochte woning. In die situaties rekenen we met 2% per maand.

Als de klant bij de financiering van een nieuwe woning over eigen middelen beschikt, moeten deze volledig gebruikt worden om een restschuld in te lossen. Hierbij is toegestaan dat klanten een buffer aanhouden van € 5.000,- per persoon.

4.8 Alimentatie als financiële verplichting

Alimentatieverplichtingen ten behoeve van de ex-partner worden in mindering gebracht op het toetsinkomen. Kinderalimentatie speelt geen rol bij de budgettering.

4.9 Loonbeslag of looncessie

Nationale-Nederlanden Bank verstrekt geen hypothecaire leningen als er sprake is van loonbeslag of looncessie.

4.10 Servicekosten Vereniging van Eigenaren (VvE)

Bij appartementsrechten is het gebruikelijk dat er servicekosten (ook wel: ledenbijdragen of voorschotbijdragen genoemd) betaald worden. In de TRHK-leennormen wordt forfaitair al rekening gehouden met deze kosten. In de budgettering houden we niet (nogmaals) rekening met de werkelijke kosten.

4.11 Huur- en leasekosten van gebouwgebonden (verwarmings)apparatuur

De huur en/of leasekosten van een energiesysteem, warmtepomp, cv-ketel, zonnepanelen, warmtepanelen, kwalificeert Nationale-Nederlanden als financiële verplichting. Deze financiële verplichtingen worden ook als zodanig meegenomen in de toetsing.

5 Toetsing van de hypotheekaanvraag

Nationale-Nederlanden voert bij iedere hypotheekaanvraag een budgettaire toetsing uit. Deze toetsing verloopt volgens de criteria van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK).

5.1 Toetsing hypotheekaanvraag

Nationale-Nederlanden toetst alle hypotheekaanvragen standaard met een annuïtaire toetsing zoals beschreven in de TRHK. Bij annuïtaire en Lineaire leningdelen toetsen we de lening met de bruto hoofdsom en de aangevraagde looptijd.

Aflossingsvrij/FLH/Fondsenhypotheek/Levenhypotheek

Bij Aflossingsvrij/FLH/Fondsenhypotheek/Levenhypotheek (beleggingspolis) toetsen we de lening annuïtair met de bruto hoofdsom en een looptijd 30 jaar.

BSP/VSH/OSH/Leven

Heeft de klant een BSP/VSH/OSH/Leven (euro)? Dan maken we 2 berekeningen:

- een annuïtaire toetsing met de bruto hoofdsom en looptijd 30 jaar
 - een annuïtaire toetsing met de bruto hoofdsom -/- opgebouwde waarde en aangevraagde looptijd.
- We nemen vervolgens de laagste uitkomst van deze 2 berekeningen.

5.1.1 Verruiming alleenstaanden met een inkomen vanaf € 28.000,-

Voor alleenstaanden met een inkomen vanaf € 28.000,- kan € 17.000,- buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast. Nationale-Nederlanden houdt standaard rekening met deze mogelijkheid.

5.1.2 Tweeverdieners

Bij tweeverdieners worden beide inkomens volledig meegenomen bij de bepaling van het financieringslastpercentage.

5.1.3 Toetsrente met rentevaste periode en looptijd korter dan 10 jaar

Voor hypotheeken met een rentevaste periode korter dan 10 jaar rekenen we met de ieder kwartaal door de AFM vastgestelde toetsrente. Als de werkelijke rente hoger is dan de toetsrente, rekenen we met de werkelijke rente. Bij een (resterende) rentevaste periode korter dan 10 jaar, waarbij de lening aan het eind van de overeengekomen periode is afgelost, rekenen we met de werkelijke rente die de klant betaalt.

5.2 Uitzonderingen loan-to-income Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

In de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) staat beschreven in welke situaties Nationale-Nederlanden kan afwijken van de norm. De uitzonderingen zijn hieronder beschreven.

Bij een uitzonderings situatie, zoals in de TRHK omschreven, wijzen we de aanvrager van de financiering in de offerte op de overschrijding van de budgettaire normen en de reden waarom Nationale-Nederlanden de hypotheek kan verstrekken. De aanvrager verklaart bij het aangaan van de overeenkomst de risico's van de overschrijding te begrijpen en te aanvaarden.

Er kan uitsluitend een overschrijding op loan-to-income óf op loan-to-value zijn. Een combinatie is niet toegestaan binnen de acceptatievoorwaarden van Nationale-Nederlanden.

5.2.1 Energielabel van de woning

Onderstaande bedragen behorend bij het energielabel van de woning mogen buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast

Energielabel	Bedrag
E, F, G	€ 0,-
C, D	€ 5.000,-
A, B	€ 10.000,-
A+, A++	€ 20.000,-
A+++	€ 30.000,-
A++++	€ 40.000,-
A++++ Incl. prestatiegarantie	€ 40.000,-

Nationale-Nederlanden hanteert hierbij de criteria zoals omschreven in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) met uitzondering van woningen met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar. Hierbij geldt bij Nationale-Nederlanden dezelfde richtlijn als voor een woning met een A++++ label, zonder deze energieprestatiegarantie.

Bij een nieuwbouwwoning gaan we uit van het voorlopige energielabel.

5.2.2 Energiebesparende maatregelen

Als er energiebesparende maatregelen worden gefinancierd, mogen de onderstaande bedragen behorend bij het energielabel van de woning buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast

Energielabel bestaande woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	€ 20.000,-
C, D	€ 15.000,-
A, B	€ 10.000,-
A+, A++	€ 10.000,-
A+++	€ 10.000,-
A++++	€ 0,-
A++++ (met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar)	€ 0,-

Nationale-Nederlanden hanteert hierbij de criteria zoals omschreven in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK).

Als er geen (geldig) energielabel aanwezig is, mag maximaal € 10.000,- buiten beschouwing worden gelaten.

Energiebesparende maatregelen waarvoor verruiming is toegestaan zijn:

- Gevelisolatie
- Dakisolatie
- Vloerisolatie
- Leidingisolatie
- Hoog rendement beglazing (ten minste HR++)
- Energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen indien deze maatregelen worden getroffen in combinatie met hoog rendement beglazing (ten minste HR ++)
- Douche-warmteterugwinningssysteem
- Energiezuinig ventilatiesysteem indien deze maatregelen wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende maatregelen
- Warmtepompen
- Zonnecellen

De verruimde LTI bij energiebesparende maatregelen valt binnen het reguliere acceptatiebeleid van Nationale-Nederlanden.

5.2.3 Oversluiten

Een overschrijding op de toegestane lasten is toegestaan onder de voorwaarde dat de consument in de woning blijft wonen en de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de oude.

Toegestane mee te financieren kosten zijn:

- notaris- en taxatiekosten
- eventuele afsluitkosten
- door de consument aan de bemiddelaar betaalde vergoedingen ter zake van de hypothecaire financiering
- een eventueel verschuldigde vergoeding voor vervroegde aflossing van de oude hypothecaire financiering

Aanvrager kan geen consumptief krediet meefinancieren in de nieuwe hypotheek. Ook geen consumptieve kredieten die bij de klant in box 1/IB zitten.

Alleen hypothecaire kredieten kunnen volgens de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet overgesloten worden onder deze uitzondering. De werkelijk lasten moeten in dat geval lager zijn dan de annuïtaire lasten.

5.2.4 Overbruggingsituaties

Bij een overbrugging is tijdelijk een hogere maandlast toegestaan. Als de oude woning onvoorwaardelijk verkocht is, maar nog niet is geleverd op het moment dat de hypotheek voor de nieuwe woning gaat lopen, wijzen we de klant in de offerte op de tijdelijke dubbele lasten. Als de oude woning nog niet definitief verkocht is, vragen we de klant aan te tonen dat de (bruto)lasten van de nog te verkopen woning (en van een eventueel overbruggingskrediet) gedurende een periode van minimaal 12 maanden uit eigen middelen betaald kunnen worden.

5.2.5 Explainsituaties Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK)

In bepaalde situaties kan Nationale-Nederlanden afwijken van de normen voor de toegestane financieringslast in de TRHK. Dit zijn situaties die in artikel 4 van de TRHK staan beschreven.

Nationale-Nederlanden wijkt uitsluitend af van de toegestane financieringslast als is voldaan aan onderstaande voorwaarden van de TRHK.

- a. het toetsinkomen, de financieringslast en de toegestane financieringslast zijn bepaald op grond van artikel 3, eerste lid van de TRHK. Nationale-Nederlanden toetst standaard alle aanvragen volgens de normen van de TRHK.
- b. de motivering van de afwijking is onderbouwd met documenten en berekeningen waaruit blijkt dat de afwijkende situatie getoetst is op de in deze regeling gestelde normen.
- c. de aanbieder kan aantonen dat hij de juistheid van de gegevens waarop de afwijking is gebaseerd heeft gecontroleerd. We vragen bewijsstukken voor de uitzondering op, controleren deze en leggen ze vast in het elektronisch archief.
- d. de aanbieder heeft aantoonbaar beoordeeld dat het aannemelijk is dat de aanleiding voor de afwijking een bestendige situatie is. We onderbouwen de bestendigheid op dossierniveau.

De TRHK spreekt over afwijkingen in specifieke situaties. Nationale-Nederlanden volgt de TRHK in onderstaande specifieke situaties waarin een hogere financieringslast mogelijk is.

1. Aantoonbare inkomensstijging

Onvoorwaardelijk schriftelijk door de werkgever toegezegde inkomensstijgingen die binnen 6 tot maximaal 24 maanden ingaan (gerekend vanaf de datum van de hypotheekofferte) zijn in individuele gevallen toegestaan. Deze mogen worden meegenomen bij het toetsinkomen. Voorwaarde daarbij is dat op basis van het huidige inkomen, de lening minimaal op werkelijke lasten past op basis van het huidige inkomen.

2. Senioren Verhuisregeling

De Senioren Verhuisregeling is ontwikkeld voor aanvragers die binnen tien jaar met pensioen gaan of al met pensioen zijn. De Senioren Verhuisregeling is een maatwerksituatie waarbij de klant meer mag lenen op zijn pensioeninkomen (incl. AOW) dan op basis van de reguliere annuïteitentoets. De Senioren Verhuisregeling is beschreven in hoofdstuk 10.

3. Overige individuele afwijkingen

Eventuele overige niet genoemde uitzonderingen bespreken we graag met je, zodat we in overleg kunnen bepalen of een aanvraag voldoet aan de TRHK.

5.2.6 Toetsen op werkelijke lasten

Nationale-Nederlanden toetst een hypotheekaanvraag altijd eerst annuïtair. Past de aanvraag niet op basis van de annuïtaire toets? Dan kan in de volgende situaties gebruik worden gemaakt van de werkelijke lasten toets in combinatie met explain.

Klanten die oversluiten

Let op! Het gaat hierbij om een zuivere oversluiting, waarbij alleen de oversluitkosten en een eventueel te betalen rentevergoeding worden meegefinancierd.

Klanten die doorstromen naar een andere woning

De maandlasten van de nieuwe woning moeten lager zijn dan de maandlasten van de huidige woning van de klant. Bij het vaststellen van de maandlasten van zowel de huidige als de nieuwe woning houdt Nationale-Nederlanden rekening met:

- Rente
- Aflossing
- De premie van gekoppelde levensverzekeringen (exclusief ORV)
- De spaar- of beleggingsinleg van een gekoppelde rekening
- Erfpacht (canon)

Daarnaast geldt de voorwaarde dat het bedrag van een aflossingsvrij deel bij de financiering van de nieuwe woning niet hoger mag zijn dan het bedrag van een aflossingsvrij deel van de huidige hypotheek.

Senioren met een tijdelijk inkomenstekort

Het gaat hier om senioren met een tijdelijk inkomenstekort als gevolg van een verschil in AOW-leeftijd tussen twee aanvragers. Voor deze tijdelijk tekort periode kan er op werkelijke lasten getoetst worden. Vóór en ná deze tijdelijk tekort periode wordt er annuïtair getoetst.

Verder gelden er de volgende voorwaarden:

- De oudste aanvrager bereikt binnen 10 jaar de AOW-leeftijd of heeft reeds AOW.
- Geen combinatie mogelijk met de Senioren Verhuisregeling.
- Er mag maximaal 120 maanden worden getoetst op basis van de werkelijke lasten.
- De werkelijke maandlast moet gelijk of lager zijn dan de toegestane financieringslast.
- De rentevaste periode van de leningdelen die op de datum bindend aanbod ontstaan is minimaal 10 jaar en de leningdelen hebben een einddatum die minimaal duurt tot de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager.
- Een kortere rentevaste periode is alleen toegestaan indien het betreffende leningdeel aan het einde van de rentevaste periode volledig is afgelost.

Voorwaarde voor werkelijke lasten toets in combinatie met beoordeling op basis van toekomstig pensioeninkomen

Als een aanvraag op basis van een werkelijke lasten toets wordt beoordeeld en de aanvrager binnen 10 jaar na datum bindend aanbod de van toepassing zijnde AOW-leeftijd bereikt, houden we rekening met het reeds opgebouwde ouderdomspensioen en de te bereiken AOW. Indien de ingangsdatum van het ouderdomspensioen 68 jaar is, hanteert Nationale-Nederlanden een afslag van 10% per jaar op het reeds opgebouwde pensioen (dit om het opgebouwde pensioen terug te rekenen naar een ingangsdatum van de AOW-leeftijd). De enige uitzondering hierop is de werkelijke lasten toets bij senioren met een tijdelijk inkomenstekort. Hierbij mag rekening worden gehouden met het te bereiken ouderdomspensioen en de te bereiken AOW.

Voorwaarde rentevaste periode voor werkelijke lasten toets

Om gebruik te kunnen maken van de werkelijke lasten toets moet de rentevaste periode van het aflossingsvrije deel van de hypotheek minimaal 20 jaar zijn. De enige uitzondering hierop is de werkelijke lasten toets bij senioren met een tijdelijk inkomenstekort. Hierbij geldt een minimale rentevaste periode van 10 jaar.

6 Het onderpand

Nationale-Nederlanden financiert woningen die bestemd zijn voor:

1. eigen gebruik en bewoning;
2. verhuur.

Het financieren van een woning die bestemd is voor verhuur is alleen mogelijk met de Verhuurhypotheek. Voor informatie over de Verhuurhypotheek, zie hoofdstuk 9.

6.1 Minimale koopsom

Nationale-Nederlanden financiert woningen met een koopsom vanaf € 90.000,-.

6.2 Onderpand alleen in Nederland

Nationale-Nederlanden financiert alleen woningen in Nederland. Het is niet mogelijk om een woning te financieren in het buitenland of (bijvoorbeeld) op Bonaire, Saba en Sint Eustatius.

6.3 Uitzonderingen Loan-to-value (Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet)

Nationale-Nederlanden volgt in het acceptatiebeleid de richtlijnen en uitzonderingsgevallen, zoals beschreven in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). We kunnen onder aanvullende voorwaarden een hogere Loan-to-value dan 100% accepteren in de volgende situaties.

1. Restschuld

Nationale-Nederlanden financiert een restschuld onbeperkt mee (geen maximale loan-to-value) als aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:

- De klant heeft al een hypotheek bij Nationale-Nederlanden;
- De restschuld van de lening of het overbruggingskrediet is ontstaan bij de verkoop van een door Nationale-Nederlanden gefinancierde woning;
- De klant heeft geen eigen middelen om de restschuld te betalen;
- De totale lasten passen binnen de standaardnormen van de TRHK (loan-to-income);
- Bij de aankoop van de nieuwe woning wordt het bedrag boven de 50% van de marktwaarde van de nieuwe woning (inclusief de restschuld) afgelost.

Daarnaast geldt dat we met betrekking tot de betaalbaarheid niet afwijken van de standaardnormen; Het moment waarop de restschuld is ontstaan is geen factor binnen het acceptatiebeleid van Nationale-Nederlanden.

Wel geldt als voorwaarde dat de restschuld aantoonbaar aanwezig moet zijn op het moment van de aanvraag van de hypothecaire lening voor de nieuwe woning. Eventuele aflossingen op de restschuld die hebben plaatsgevonden tussen de verkoop van de oude woning en de aanvraag van de financiering voor de nieuwe woning, kunnen niet opnieuw worden gefinancierd.

Bij het meefinancieren van een restschuld (verkoopverlies) geldt als voorwaarde dat aanvrager:

- de restschuld die is ontstaan bij de verkoop aantoonbaar is;
- aantoonbaar is dat de restschuld nog aanwezig is.

2. Energiebesparende maatregelen

Het is mogelijk om de kosten van energiebesparende maatregelen mee te financieren boven de marktwaarde van de woning. Dit kan met een Energiebespaarbudget (EBB) of met Energiebesparende voorzieningen (EBV). We volgen de TRHK, de maximale LTV is dan 106%. Dit geldt voor zowel EBB als voor EBV. Bij EBB gaan we uit van de marktwaarde voor verbouw. Bij EBV is dat de marktwaarde na verbouwing.

3. Oversluiting

Bij oversluiting is het mogelijk om meer te financieren dan de marktwaarde van de woning. De maximale hoogte van het hypothecaire krediet ten opzichte van de marktwaarde van de woning is 112,5%

Een overschrijding is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- de consument in de woning blijft wonen;
- de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de oude, vermeerderd met notaris- en taxatiekosten en eventuele afsluitkosten of door de consument aan de bemiddelaar betaalde vergoedingen ter zake van de hypothecaire financiering en een eventueel verschuldigde vergoeding voor vervroegde aflossing van de oude hypothecaire financiering.

Het is niet toegestaan om een consumptief krediet of box 1-krediet zonder hypothecaire inschrijving te herfinancieren in de nieuwe hypotheek boven 100% van de marktwaarde. Uitsluitend hypothecaire kredieten kunnen overgesloten worden.

De combinatie van een overschrijding van de loan-to-income en de loan-to-value is bij een oversluiting op hetzelfde onderpand niet toegestaan.

4. Substantieel lagere lasten

Een overschrijding van de maximale loan-to-value is toegestaan onder de voorwaarde dat de berekende lasten substantieel lager zijn dan de toegestane lasten. Nationale-Nederlanden stelt dat de berekende last minder moet zijn dan 60% van de toegestane last. De maximale loan-to-value is in deze situaties 112,5%.

5. Noodzakelijke woningverbetering

Het is mogelijk om meer te financieren dan de marktwaarde van de woning. Dit geldt bijvoorbeeld als er maatregelen worden getroffen voor noodzakelijke woningverbetering, die bij het niet treffen van de voorziening leiden tot een daling van de loan-to-value. Een voorbeeld hiervan is funderingsherstel. Huiseigenaren die het fundament van hun woning moeten herstellen, kunnen hiervoor een lening krijgen. Nationale-Nederlanden participeert in het Fonds Duurzaam Funderingsherstel van de Rijksoverheid.

Niet ondersteunde uitzonderingen

In de volgende gevallen accepteert Nationale-Nederlanden geen overschrijding van de maximale loan-to-value:

- bij een gemeentelijke regeling voor noodzakelijke woningverbetering, waardoor het risico op een restschuld van de consument wordt ondervangen;
- bij het betalen van achterstallige betalingen door de consument aan de Vereniging van Eigenaren, voor zover de betalingsachterstand bij de aankoop van de woning een negatieve invloed heeft gehad op de waarde van de woning.

6.4 Nieuwbouw

Nationale-Nederlanden financiert de volgende vormen van nieuwbouw.

- Projectmatige bouw: meerdere woningen met één projectontwikkelaar *;
- Kavelbouw: bouw van één woning met één vaste aannemer;

* Nationale-Nederlanden stelt bij alle projectmatige nieuwbouw de afbouwgarantie verplicht. Deze dient te voldoen aan de lijst keurmerkhouders van [Stichting GarantieWoning](#).

De maximale verstrekking bij nieuwbouw is 100% van de marktwaarde. Voor de bepaling van de marktwaarde bij nieuwbouw, zie 7.1 en 7.3.

Bij nieuwbouw van een in appartementsrechten te splitsen gebouw is geldverstrekking in termijnen mogelijk, als de splitsing in appartementsrechten is voltooid.

Bij nieuwbouw bieden we de klant gedurende de eerste rentevaste periode de rente die hoort bij één tariefklasse lager.

Bouwdepot

Het saldo voor de nog niet uitbetaalde termijnen wordt ondergebracht in een bouwdepot. Als de klant eigen geld inbrengt dan moet dit eerst worden gebruikt. Pas daarna worden betalingen uit het bouwdepot gedaan. De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de betaalde rente over de geldlening.

Nadat de akte is gepasseerd, kan de aanvrager gemakkelijk zelf de nota's indienen via [mijn.nn.nl](#). Daarbij is het mogelijk om aan te geven wanneer de nota's betaald moeten worden.

6.5 Vernieuwbouw

Bij vernieuwbouw biedt Nationale-Nederlanden net als bij nieuwbouw een tarief dat één tariefklasse lager ligt gedurende de eerste rentevaste periode. Dit tarief bieden we als de aanvraag aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. De verkopende partij is een projectontwikkelaar of woningstichting;
2. Aanvrager wordt de eerste bewoner van de woning.
3. Uit de aangeleverde stukken blijkt duidelijk dat er sprake is van vernieuwbouw. Bijvoorbeeld uit de aanwezigheid van een koop/aanneemovereenkomst of uit de (digitale) verkoopinformatie van de projectontwikkelaar Een huurwoning die door een woningstichting sec wordt doorverkocht als koopwoning, voldoet niet.
4. Er moet sprake zijn van een gelijktijdige en projectmatige vernieuwbouw van meerdere woningen of appartementen. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de (digitale) verkoopinformatie van de projectontwikkelaar.

Bij aanvragen voor vernieuwbouw vragen we een gevalideerd taxatierapport met een verbouwingsspecificatie op. De gelden worden in een bouwdepot gestort en de betalingen verlopen via het bouwdepot.

Het aan te kopen pand moet een woonbestemming hebben. In het geval van een appartementsrecht dient de splitsingsakte aanwezig te zijn.

6.6 De omgevingsvergunning

Voor zowel zelfstandige als projectmatige nieuwbouw is een kopie van de omgevingsvergunning vereist. Dit wordt ook wel vergunning omgevingsplanactiviteit (OPA) genoemd.

Voor kavelbouw dienen de volgende documenten aangeleverd te worden:

- de vergunning omgevingsplanactiviteit
- de bevestigingsbrief waaruit blijkt dat de bouwmelding compleet is (afgegeven door de gemeente)

De klant regelt dit via [www.omgevingswet.overheid.nl](#).

Voor projectbouw dient de omgevingsvergunning aanwezig te zijn op het moment van passeren van de hypotheek. De notaris zal hiernaar vragen.

Voor een verbouwing is ook vaak een omgevingsvergunning nodig. We vragen om een definitieve omgevingsvergunning als er uit een taxatierapport of een verbouwingsspecificatie blijkt dat er meer dan €50.000,- wordt besteed aan een verbouwing waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, bijvoorbeeld voor een uitbouw.

Als er vanuit de gemeente toch geen omgevingsvergunning voor de verbouwing benodigd is, ontvangen wij hiervan graag een bewijs. Op de website [www.omgevingswet.overheid.nl](#) kun je controleren of een vergunning nodig is voor de gewenste aanpassing aan de woning.

Het is mogelijk dat we aanvullende documenten opvragen na beoordeling van de omgevingsvergunning.

Kun je door de gewijzigde regelgeving geen omgevingsvergunning aanleveren? Neem dan contact met ons op.

In onderstaande situaties maken we een uitzondering op het verplicht aanwezig zijn van een definitieve omgevingsvergunning:

- kavelbouw (voor de voorwaarden, zie hieronder).
- situaties waarbij een onder toezicht van De Nederlandse Bank (DNB) staande bankinstelling een garantie afgeeft ter grootte van de lening.
- situaties waarbij er uit een taxatierapport of een verbouwingsspecificatie blijkt dat er €50.000 of minder wordt besteed aan een verbouwing waarvoor een omgevingsvergunning nodig is.

Let op! Bij alle aanvragen moet sprake zijn van een woonbestemming.

Kavelbouw

Kavelbouw, waarbij de definitieve omgevingsvergunning nog niet aanwezig is, komt in aanmerking voor een financiering bij Nationale-Nederlanden als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De grond die we financieren heeft een bouwbestemming volgens het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan)
- In de koopakte van de grond is een verplichting tot bouw binnen 2 jaar opgenomen;
- De koopakte van de grond bevat geen bepalingen die de verkoop kunnen belemmeren.
- Uitbetaling van bouwdepotgelden kan pas ná ontvangst van de definitieve omgevingsvergunning plaatsvinden. Dus als de bezwaartermijn is verstreken en er geen bezwaar is aangetekend.

6.7 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Financiering van CPO is onder de volgende voorwaarden mogelijk:

- De levering van het aan te kopen perceel is aan individuele kopers;
- Nationale-Nederlanden kan het eerste recht van hypotheek vestigen;
- De aannemingsovereenkomst wordt direct met de kopers afgesloten;
- De deelnameovereenkomst tussen de CPO-vereniging en de individuele kopers bevat geen bepalingen die bezwarend zijn voor de koper of Nationale-Nederlanden;
- Kosten die kopers vooraf verschuldigd zijn aan de CPO-vereniging worden door koper zelf voldaan. Deze kosten moeten wel van tevoren (gemaximeerd) vaststaan en in de financieringsopzet zijn meegenomen.

6.8 Woonboerderijen

Woonboerderijen kunnen worden gefinancierd, onder de volgende voorwaarden.

- Er is geen agrarische bestemming, maar een woonbestemming;
- De woonboerderij is in goede staat (dit blijkt uit het taxatierapport);
- De woonboerderij is aangesloten op de gebruikelijke nutsvoorzieningen (water en elektriciteit).

6.9 Woon-/winkelpanden, woon-/bedrijfspanden, monumenten, woningen op een recreatiepark en niet geaccepteerde onderpanden

Gecombineerde woon/winkelpanden kunnen tot maximaal 100% van de marktwaarde gefinancierd worden. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Het gedeelte dat bestemd is voor eigen bewoning bedraagt minimaal 50% van de gebruikersoppervlakte;
- De woning en de winkel dienen een kadastrale eenheid te vormen;
- Het bedrijfsgedeelte mag niet worden verhuurd aan derden.

Monumenten

Nationale-Nederlanden financiert rijksmonumenten. Aanvragen kunnen op normale wijze worden ingediend en behandeld. Verbouwingen moeten voldoen aan de toepasselijke regelgeving. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar om ervoor te zorgen dat de verbouwing plaatsvindt volgens deze regelgeving.

Woningen op een recreatiepark

Nationale-Nederlanden accepteert woningen op een recreatiepark onder de voorwaarde dat:

- er een gevalideerd taxatierapport aanwezig is;
- in het kadaster de omschrijving 'wonen' staat;
- er sprake is van een vergunning voor permanente bewoning.

Niet acceptabele onderpanden

Nationale-Nederlanden verstrekt geen financieringen op onderstaande onderpanden:

- Woonwagens en woonwagenstandplaatsen
- Woonboten, woonschepen, watervilla's
- Bedrijfspanden
- Winkelpanden
- Gedeeltelijk verhuurde woningen
- Studentenhuizen
- Woningen gelegen op gifgrond, op een bedrijven- of industrieterrein of in een saneringswijk
- Woningen met een agrarische bestemming
- Van eigenaren en leden van coöperatieve flatexploitatieverenigingen
- Panden die verkocht worden met Koperssteun, met uitzondering van Koopgarant
- Bedrijfswoning (tenzij met gemeentelijke verordening die reguliere bewoning toestaat)
- Kangoeroe- of mantelzorgwoning.

Nationale-Nederlanden financiert daarnaast geen woningen met zelfstandig recht van opstal.

6.10 Erfpacht

Nationale-Nederlanden verstrekt hypotheekleningen waarbij sprake is van recht van erfpacht.

Een periodiek te betalen erfpachtcanon nemen we mee in de budgettering. Deze last komt in mindering op de toegestane financieringslast. Als er sprake is van een oplopende canonverplichting (niet zijnde indexatie) houden we bij de beoordeling van de aanvraag rekening met

het gemiddelde bedrag dat wordt betaald in de periode van de oplopende canonverplichting. Zie hiervoor ook de informatie bij de financiële verplichten van de aanvrager in hoofdstuk 4.

Uit de erfpachtovereenkomst dient de (resterende) duur van het recht van erfpacht te blijken.

Als de erfpachtovereenkomst is gesloten vóór 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.

Bij overeenkomsten gesloten na 1 januari 1992 is de duur van de looptijd van de lening niet afhankelijk van de (resterende) duur van het recht van erfpacht.

6.10.1 Verlengen van het erfpachtrecht

Is er tijdens de looptijd sprake van verlenging van het erfpachtrecht? Dan beoordeelt Nationale-Nederlanden of de voorwaarden acceptabel en akkoord zijn. Is dat niet het geval, dan eisen we de lening op. Daarnaast stellen we als voorwaarde bij het verlengen van erfpachtrecht dat er een nieuw hypotheekrecht wordt gevestigd.

Nationale-Nederlanden beoordeelt een verlenging van erfpacht als volgt:

Verlenging onder de oude voorwaarden.

Als de oude voorwaarden behouden blijven bij de verlenging van het erfpachtrecht, blijft het oorspronkelijk gevestigde hypotheekrecht in stand. We beoordelen de aanvraag op basis van deze voorwaarden.

Verlenging niet onder de oude voorwaarden.

Bij een verlenging van het erfpachtrecht onder nieuwe voorwaarden, bekijken we of er sprake is van essentiële wijzigingen.

Vervallen recht van erfpacht

Wordt het recht van erfpacht niet verlengd? Of wordt er geen nieuw erfpachtrecht uitgegeven? Dan vervalt het recht van hypotheek. Dit betekent dat de klant de lening moet aflossen op de einddatum van het recht van erfpacht.

Geen essentiële wijzigingen in de erfpachtvoorwaarden:

Als de voorwaarden van het erfpachtrecht niet op essentiële punten worden gewijzigd blijft een hypotheekrecht, dat op het oorspronkelijke erfpachtrecht was gevestigd, in stand (lopende lening).

Is schriftelijk vastgelegd dat het erfpachtrecht wordt verlengd op nieuwe voorwaarden die geen essentiële wijziging ten opzichte van de oude zijn? Dan geldt wat onder verlenging onder oude voorwaarden is gesteld.

Wel essentiële wijzigingen in de erfpachtvoorwaarden:

Een verlenging die gepaard met essentiële wijzigingen beschouwen we als een nieuw erfpachtrecht. Het oude erfpachtrecht gaat teniet. Het hypotheekrecht dat op het oude erfpachtrecht was gevestigd gaat ook teniet.

- Wordt de aanvraag voor een nieuwe lening gedaan met een onderpand met een erfpachtrecht dat tijdens de looptijd op essentiële punten zal worden gewijzigd? Dan kan Nationale-Nederlanden aanvullende voorwaarden stellen in de aanbieding. Dit hangt onder meer af van de resterende periode dat het erfpachtrecht nog op de oude voorwaarden loopt.
- Als Nationale-Nederlanden bij een lopende lening om toestemming voor een gewijzigd erfpachtrecht wordt gevraagd, kunnen we
 - deze toestemming weigeren; of
 - aan de toestemming de voorwaarde verbinden dat het hypotheekrecht opnieuw wordt gevestigd.

6.10.2 Heruitgifte van het erfpachtrecht

Als in de akte van uitgifte van het erfpachtrecht geen mogelijkheid tot verlenging is opgenomen, beoordelen we de voorwaarden bij een mogelijke heruitgifte. Is de mogelijkheid tot heruitgifte er niet, of zijn de voorwaarden niet acceptabel, dan eisen we de lening op.

Als Nationale-Nederlanden akkoord gaat met de voorwaarden die gelden bij de heruitgifte van het erfpachtrecht, wordt het hypotheekrecht opnieuw gevestigd met een nieuwe akte van geldlening met zekerheidsstelling. Deze akte wordt opgesteld door een notaris naar keuze van de klant, uiterlijk op de datum van afloop van het erfpachtrecht. Het passeren van de akte mag tot uiterlijk één week na de afloopdatum van het erfpachtrecht gebeuren.

6.10.3 Obligatoire overeenkomst

Is er bij het recht van erfpacht sprake van een obligatoire overeenkomst? Dan stellen we de erfpachtgever schriftelijk in kennis van ons pandrecht en vragen de bevestiging dat er geen andere pandrechten zijn gevestigd.

6.10.4 Wijziging van erfpacht Amsterdam

Bestaande klanten van Nationale-Nederlanden of Delta Lloyd die overstappen van het 'oude' naar het nieuwe erfpachtstelsel van de gemeente Amsterdam en die hun bestaande hypotheek willen voortzetten, accepteren we onder de voorwaarde dat de klant een nieuw (eerste) recht van hypotheek laat vestigen. De kosten van de vernieuwing van de hypothecaire inschrijving zijn voor rekening van de klant. Deze voorwaarde kan ook gelden in andere gemeenten.

Voor nieuwe woningfinancieringen op recht van erfpacht in de gemeente Amsterdam gelden de gebruikelijke acceptatievoorwaarden. Hierbij maakt het niet uit of de financiering wordt verstrekt op de 'oude' of de 'nieuwe' erfpachtvoorwaarden en ook niet of er wordt gekozen voor een eeuwigdurende afkoop van de erfpachtcanon, of niet.

6.10.5 Ondererfpacht

We accepteren ondererfpacht onder voorwaarde dat: de duur van het recht van erfpacht minimaal gelijk is aan de einddatum van de ondererfpacht.

6.10.6 Beklemrecht

Bij aanvragen met beklemrecht behandelen we de verschuldigde huursom hetzelfde als een canonvergoeding bij erfpacht.

6.11 Particulier erfpacht

Nationale-Nederlanden kan woningen waarbij sprake is van particuliere erfpacht onder voorwaarden financieren. Hierbij geldt het volgende.

Erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1 januari 2013

Woningen met nieuwe erfpachtrechten (of die zijn gevestigd vanaf 1-1-2013) kunnen we financieren als de erfpachtvoorwaarden voldoen aan de bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (OD7844) van de Nederlandse Vereniging van Banken.

Erfpachtrechten gevestigd vóór 1 januari 2013

Bij woningen waarop particuliere erfpachtrechten rusten die zijn gevestigd vóór 1 januari 2013 toetst de notaris met een zogenoemde 'opinie' of deze erfpachtvoorwaarden voldoen aan de criteria. Nationale-Nederlanden kan woningen met particuliere erfpachten gevestigd vóór 1 januari 2013 financieren als alle beoordelingen in deze opinie groen zijn.

Bij verhogingen en oversluitingen is geen nieuwe beoordeling van de erfpacht nodig als de erfpachtvoorwaarden verder ongewijzigd blijven.

6.12 Duokoop

Duokoop is alleen toegestaan bij verhogingen. Hierbij gelden geen andere acceptatiecriteria dan de voorwaarden die gelden bij erfpacht. De notaris hoeft niet (opnieuw) te verklaren dat deze constructie voldoet aan de erfpachtvoorwaarden.

6.13 Koopgarant

Nationale-Nederlanden financiert woningen met Koopgarant onder de volgende voorwaarden.

- Koopgarant is alleen mogelijk in combinatie met NHG.
- De bepalingen van Koopgarant zijn van toepassing. Kijk hiervoor op opmaat.nl.
- Een verhoging met Koopgarant is mogelijk.
- Een oversluiting met Koopgarant is niet mogelijk.

Overbrugging

Een bestaande klant kan een woning met Koopgarant overbruggen. Hierbij gelden aanvullende voorwaarden in de volgende situaties:

- De terugkoopovereenkomst is getekend maar de oude woning is nog niet gepasseerd
 - Er is een verkoopakte waaruit de terugkoop prijs blijkt;
 - Er zijn geen ontbindende voorwaarden (meer) van toepassing.
- De terugkoopovereenkomst is nog niet getekend
 - Er wordt een fictieve terugkoopbepaling aangeleverd: een waardebeoordeling waaruit blijkt wat de (terug) koop prijs is van de oude woning.
 - Deze terugkoopbepaling is opgesteld en ondertekend door de terugkopen de woningcorporatie.

Verhogen op een woning met Koopgarant

Het is mogelijk om te verhogen op een woning met koopgarant. De aanvraag dient dan aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Het betreft een lening met NHG.
- Een taxatierapport is verplicht.
- Er is schriftelijke toestemming van de woningcorporatie
- De verhoging is maximaal 10% van de getaxeerde marktwaarde voor verbouwing. De verhoging moet besteed worden aan verbetering van de woning. Wil je de klant meer dan 10% verhogen? Dan hebben we schriftelijke goedkeuring/toestemming van de woningcorporatie nodig.
- De verhoging moet notarieel. Dit is een vereiste van de woningcorporatie of ontwikkelaar. In de nieuwe hypotheekakte moeten opnieuw de bepalingen worden opgenomen voor Koopgarant.

6.14 Recht van opstal

Nationale-Nederlanden financiert geen recht van opstal, tenzij het recht van opstal is of wordt gevestigd ten behoeve van gebruikelijke nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit).

6.15 Hypotheekbedrag \geq € 1.250.000,-

Hypotheekbedragen tot € 1.250.000,- (exclusief overbrugging) worden volgens het reguliere beleid beoordeeld en geaccepteerd. Als de gevraagde lening (exclusief overbruggingskrediet) € 1.250.000,- of meer bedraagt dient de aanvraag aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- De Loan-to-value is kleiner of gelijk aan 90% LTV en
- De Loan-to-income is kleiner of gelijk aan 90% LTI.

6.16 Funderingsproblematiek

Nationale-Nederlanden participeert in het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF). Dit fonds maakt het mogelijk om urgent funderingsherstel aan de woning te financieren door middel van een zogenaamde funderingsherstelling. De lening dient te worden aangevraagd bij het FDF. Kijk voor meer informatie op funderingsherstelfonds.nl.

6.17 Onderhouds- en bouwkundige staat

Als uit het taxatierapport blijkt dat de onderhoudsstatus matig of slecht is, vragen we aanvullend om een bouwkundig rapport voor de beoordeling van de aanvraag. We plaatsen het bedrag voor de direct noodzakelijke kosten altijd in een depot. De hoogte van het bedrag stellen we vast met het taxatierapport of een bouwkundig rapport.

Het bouwkundig rapport mag bij het uitbrengen van de offerte maximaal 12 maanden oud zijn gerekend vanaf de inspectiedatum.

We vragen ook een bouwkundig rapport op als:

- het achterstallig onderhoud meer dan 10% van de marktwaarde is (voor verbouwing);
- de taxateur het opstellen van een bouwkundig rapport aanbeveelt;
- er sprake is van schade aan het onderpand. In combinatie met de overige acceptatiedocumenten moet het beeld van

de schade en de herstelkosten sluitend blijken. Daarnaast vragen we om een aaneemovereenkomst om aan te tonen wie de schade kostendekkend herstelt.

6.18 Koperssteun/bepaalde verkoopvoorwaarden

Nationale-Nederlanden financiert geen woningen waarbij sprake is van koperssteun, gedeeltelijke eigendom en/of verkoop belemmerende maatregelen. Denk hierbij aan MGE, MVE, Starterslening SVn, Koop Goedkoop, Koopstart etc. Uitzonderingen zijn Duokoop (alleen in combinatie met een verhoging) en Koopgarant (beide kunnen alleen in combinatie met NHG).

6.19 Bankgarantie

Nationale-Nederlanden kan een bankgarantie afgeven onder de volgende voorwaarden:

- Het onderpand is geen nieuwbouwwoning;
- Het onderpand is niet verkocht op een veiling;
- De hypotheekofferte is geaccepteerd;
- Aanvrager ondertekent een aparte overeenkomst;
- De bankgarantie is maximaal 10% van de koopsom (excl. roerende zaken) met een maximumbedrag van €200.000,-.

Een bankgarantie is maximaal 13 maanden geldig. De provisie bedraagt 1% van het garantiebepand. De bankgarantie eindigt één maand na overdracht van het registergoed.

Als aanvrager niet aan zijn verplichtingen voldoet (de koop annuleert op gronden waarvoor geen geldige ontbindende bepaling aanwezig is), kan de verkoper van de onroerende zaak de garantie invoeren. In dat geval verstrekken wij een lening ter grootte van het bedrag van de ingeroepen bankgarantie, vermeerderd met de nog verschuldigde bankgarantieprovisie.

6.20 Eigendomsrecht van de woning

Nationale-Nederlanden financiert uitsluitend het volledige (juridische en economische) eigendom van een aan te kopen woning.

6.21 Criminele activiteiten in onderpanden

De overheid en toezichthouders verwachten een actieve maatschappelijke rol van de financiële sector in het bestrijden van de georganiseerde misdaad. Denk hierbij aan de productie van synthetische drugs, prostitutie, mensenhandel/-smokkel en hennepcultuur.

Nationale-Nederlanden neemt hierin verantwoordelijkheid en kan bij constatering of vermoedens van criminele activiteiten de volgende maatregelen nemen ten aanzien van klant en onderpand.

- Opeising van de lening;
- Het verhalen van de schade op de klant;
- Het beëindigen van de klantrelatie;
- Aangifte bij politie of justitie als er fraude wordt geconstateerd;
- Klant opnemen in externe verwijzingsregisters zoals SFH en EVA.

Nationale-Nederlanden wil niet worden geassocieerd met het financieren van onderpanden waarin criminele

activiteiten plaatsvinden. Dit past niet bij onze kernwaarden en bij de relatie die we met onze klanten willen aangaan.

6.22 Groninger Akte

Nationale-Nederlanden verstrekt ook leningen, waarbij sprake is van aankoop middels de Groninger Akte. Dit geldt voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw, mits voldaan wordt aan de onderstaande voorwaarden:

- Er wordt een transportakte aangeleverd, waarin de ontbindende en opschortende voorwaarden staan over de koop- en levering. Deze akte dient te worden ingeschreven bij het kadaster en te opgemaakt door de notaris.
- Er wordt een concept van de akte van kwijting aangeleverd, waarin staat dat aan alle voorwaarden is voldaan en dat de levering door betaling van de koopsom onvoorwaardelijk is en eventuele eerdere hypotheek worden doorgehaald. Het afschrift van de akte van kwijting ontvangen wij na passeren van de notaris.
- De uiterlijke passeerdatum van de akte van kwijting die wordt genoemd in de Groninger Akte dient binnen de reguliere geldigheidsduur te liggen (3 maanden voor bestaande bouw en 6 maanden voor nieuwbouw, beide te verlengen met 6 maanden).

7 De waardebepaling van het onderpand

De marktwaarde van de woning kan op verschillende manieren worden vastgesteld en aangetoond. Hierna is beschreven welke mogelijkheden er in verschillende situaties zijn.

7.1 Een gevalideerd taxatierapport

Nationale-Nederlanden accepteert bij de financiering voor woningen voor eigen gebruik en bewoning gevalideerde taxatierapporten.

Een gevalideerd taxatierapport is verplicht bij:

- bestaande woningen;
- projectmatige nieuwbouwwoningen met een koopaaneemsom inclusief meerwerk, bouwrente en renteverlies van meer dan € 1.250.000,-;
- nieuwbouwwoningen op basis van kavelbouw;
- afkoop erfpacht.

Het taxatierapport mag bij het uitbrengen van de offerte maximaal 6 maanden oud zijn, gerekend vanaf de waardepeildatum.

Geconstateerde afwijkingen

Als er afwijkingen in het taxatierapport staan vermeld, vragen we een toelichting op de volgende punten:

- bijzondere omstandigheden (type woning, bezwarende bepalingen, koperssteun etc.)
- (bodem)verontreiniging
- onderhoudsstatus

7.2 De WOZ-waarde

Bij de indeling in tariefklassen bij reguliere en tussentijdse renteherzieningen is een waardebeoordeling met een WOZ-beschikking toegestaan.

In de volgende situaties is de WOZ-beschikking niet acceptabel, maar kan de waarde wel aangetoond worden met een WOZ-taxatieverslag:

- Voor het bepalen van de waarde van de nog te verkopen woning zonder overbruggingskrediet.
- Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid van een schuldenaar.
- De verpanding laten vervallen van kapitaalverzekeringen en rekeningen die aan de hypotheek gekoppeld zijn.
- Omzettingen.

Een WOZ-taxatieverslag is gratis op te vragen via mijn.overheid.nl of rechtstreeks bij de gemeente.

Bij gebruik van de WOZ-waarde stellen we de marktwaarde gelijk aan 100% van de meest recente WOZ-waarde.

7.3 Waardebepaling bij nieuwbouw

Bij projectmatige nieuwbouw met een koop-/aanneemsum tot maximaal € 1.250.000,- zonder afkoop erfpacht, wordt de marktwaarde vastgesteld op basis van de koop-/aannemingsom of de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf. Vermeerderd (als deze niet zijn inbegrepen in de koop-/aanneemsum) met

1. de kosten van de grond;
2. de kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende maatregelen;
3. de bouwrente;
4. het renteverlies tijdens de bouwperiode;
5. de kosten van aansluiting op nutsvoorzieningen;
6. de kosten van de bouw;

en verminderd met de kosten van minderwerk.

7.4 Waardebepaling bij overbrugging

Bij het bepalen van de waarde van de woning is er een onderscheid tussen een (1) definitief verkochte woning, (2) een nog niet definitief verkochte woning en (3) een aanvraag **zonder** overbruggingskrediet.

1. De huidige woning is definitief verkocht

De woning is definitief verkocht als de ontbindende voorwaarden in de verkoopovereenkomst zijn verlopen. De verkoopprijs is in dat geval de waarde waarmee we rekenen bij de overbrugging.

2. De huidige woning is niet (definitief) verkocht

Als de woning nog niet definitief is verkocht, kan de waarde aangetoond worden met een van de volgende documenten.

- een gevalideerd taxatierapport (maximaal 6 maanden oud, vanaf waardepeildatum)
- een Calcasa Desktop Taxatie (maximaal 6 maanden oud, vanaf waardepeildatum)
- een getekende verkoopovereenkomst waarvan de ontbindende voorwaarden nog niet zijn verlopen.

3. Aanvraag zonder overbruggingskrediet

Als er geen overbruggingskrediet wordt aangevraagd bij de hypotheek, kan de waarde van het huidige onderpand ook aangetoond worden met een WOZ-taxatieverslag.

Maximale overbrugging

De maximale overbrugging bij een definitief verkochte woning is 100% van de aangetoonde verkoopprijs, minus de resterende hypotheek op de huidige woning.

Is de woning nog niet (definitief) verkocht? Dan is de maximale overbrugging 90% van de aangetoonde marktwaarde, minus de resterende hypotheek. Is de uitkomst van 90% van de marktwaarde minus de resterende hypotheek op deze woning negatief? Dan dient aangetoond te worden dat dit bedrag aan eigen middelen beschikbaar is om een eventueel verkoopverlies op te vangen.

8 De hypothecaire lening

Nationale-Nederlanden stelt voorwaarden aan de hypotheekconstructie. Deze voorwaarden worden in dit hoofdstuk beschreven. Het gaat hierbij om de criteria en voorwaarden die op alle aanvragen van toepassing zijn.

8.1 Geldigheidsduur Renteveroortel en Hypotheekofferte

De hypotheek geldlening met zekerheidsstelling moet binnen een bepaalde termijn zijn gepasseerd. Voor bestaande bouw is dit drie maanden en voor nieuwbouw zes maanden na ontvangst van het Renteveroortel. De uiterste datum staat ook vermeld in de hypotheekofferte. De offerte moet binnen veertien dagen na dagtekening geaccepteerd zijn. Deze veertien dagen vallen binnen de eerder genoemde geldigheidstermijn van 3 of 6 maanden.

8.2 Kosten van uitstel

Bestaande bouw

De uiterste passeerdatum is negen maanden bij bestaande bouw, gerekend vanaf het uitbrengen van het Renteveroortel. Nationale-Nederlanden brengt aanbiedingen uit met een geldigheid van 3 maanden (in geval van bestaande bouw). De termijn waarbinnen de akte moet zijn gepasseerd, kan worden verlengd met maximaal 6 maanden. Voor de verlenging brengen we per maand 0,10% van de hypotheek in rekening. Deze kosten van uitstel worden alleen berekend over het aantal dagen dat daadwerkelijk is uitgesteld.

Nieuwbouw

De uiterste passeerdatum is twaalf maanden bij nieuwbouw, gerekend vanaf het uitbrengen van het Renteveroortel. Nationale-Nederlanden brengt aanbiedingen uit met een geldigheid van 6 maanden in geval van nieuwbouw. De termijn waarbinnen de akte moet zijn gepasseerd, kan worden verlengd met maximaal 6 maanden. Voor nieuwbouw brengen we hier geen kosten in rekening.

8.3 Annuleringskosten

Als de klant de offerte heeft geaccepteerd maar de hypotheekakte of de akte van geldlening niet tekent op of voor de afgesproken datum, brengen we annuleringskosten in rekening ten bedrage van 1% van het bedrag van de lening.

In de volgende situaties brengen we geen annuleringskosten in rekening:

- De koop van het onderpand gaat niet door vanwege ontbinding of vernietiging van het koopcontract op initiatief van de verkoper.
- Overlijden van een of beide aanvrager(s).
- Faillissement of ontslag van een of beide aanvrager(s).
- De klant accepteert een nieuwe hypotheekofferte bij Nationale-Nederlanden. Let op: dit is alleen mogelijk als de aanvang van de bouw van de nieuwbouwwoning uitloopt.

8.4 Minimaal leenbedrag

Het minimale bedrag dat Nationale-Nederlanden verstrekt als verhoging voor een bestaande klant is € 10.000,-. De minimale verstrekking als eerste hypotheek is € 25.000,-. In beide gevallen is het minimum leningdeel bedrag €1.000,-.

8.5 Minimale looptijd

De minimale looptijd van een lening is 5 jaar. Voor afzonderlijke leningdelen is in specifieke situaties een kortere looptijd mogelijk. Bijvoorbeeld door met een versnelde aflossing de hypotheeklasten vanaf de pensioendatum betaalbaar te houden. Dit kan alleen in combinatie met een leningdeel dat wel een looptijd van minimaal 5 jaar heeft.

8.6 Verhoging van de lening

Bij het verhogen van een lopende lening, verstrekken we de verhoging als afzonderlijk leningdeel. Hierbij gelden de rente en voorwaarden die Nationale-Nederlanden op dat moment voor soortgelijke leningen hanteert.

Voor een verhoging dient hypothecaire zekerheid te worden verleend. Kent de eerdere hypotheek een verhoogde inschrijving? Of is er hypothecaire ruimte ontstaan door aflossing*? Dan is het opnieuw verlenen van hypothecaire zekerheid niet nodig. In beide gevallen dient de inschrijving (of hypothecaire ruimte) voldoende te zijn voor de nieuwe verstrekking.

* Dit geldt niet voor hypotheekleningen die als 'vaste hypotheek' ingeschreven zijn.

Het minimale bedrag voor het verhogen van de lening is € 10.000,-. De voorwaarden van de lopende lening blijven ongewijzigd.

Verhogen van een lening met een nieuwe schuldenaar

Heeft jouw klant de bestaande hypotheek op één naam? En is voor de verhoging het inkomen van een (nieuwe) partner benodigd? Dan wordt de nieuwe partner schuldenaar op zowel de nieuwe als op de bestaande lening.

De voorwaarden om een nieuwe schuldenaar toe te voegen zijn:

- De nieuwe schuldenaar moet minimaal 1% eigenaar zijn of worden van de woning.
- De nieuwe schuldenaar moet mede hoofdelijk schuldenaar worden voor de bestaande hypotheek.

8.7 Een aanvullende lening zonder NHG naast een lening met NHG

Bij een hypotheek met NHG is het mogelijk om een aanvullende lening (onderhands of tweede hypotheek) zonder NHG aan te vragen, maar niet eerder dan zes maanden na passeren van de eerste hypotheek. Na zes maanden kan de tweede lening worden verstrekt zonder NHG. De rente van het nieuwe leningdeel is dan die van de tariefklasse waarin de totale hypotheek (inclusief NHG) valt en niet de rente van de NHG-tariefklasse.

8.8 Het overbruggingskrediet

Nationale-Nederlanden verstrekt uitsluitend overbruggingskrediet als de hypotheek ook bij Nationale-Nederlanden wordt gesloten. De huidige woning hoeft nog niet verkocht te zijn bij de verstrekking van een overbruggingskrediet.

Overbruggen bij nog niet verkochte oude woning

Is de oude woning nog niet definitief verkocht? Dan kunnen we de nieuwe lening verstrekken als aan één van onderstaande voorwaarden is voldaan:

- De lasten van de nieuwe lening plus de oude lening plus een eventueel overbruggingskrediet passen binnen de budgettaire normen;
- Bij de nieuwe lening is in geval van een nieuwbouwwoning en een overbrugging een lastendepot van ten minste 3% van de koop/aanneemsom inbegrepen. Het lastendepot is verpand;
- Bij de nieuwe lening is in geval van bestaande bouw een lastendepot inbegrepen gelijk aan de som van de rentelasten voor de oude lening (plus overbruggingskrediet) voor een periode van minimaal 12 maanden (tenzij aanvrager na passeren van de nieuwe lening aantoonbaar beschikt over voldoende eigen middelen).

Maximale hoogte overbruggingskrediet

De maximale overbrugging bij een definitief verkochte woning is 100% van de aangetoonde verkoopprijs, minus de resterende hypotheek op de huidige woning.

Is de woning nog niet (definitief) verkocht? Dan is de maximale overbrugging 90% van de aangetoonde marktwaarde, minus de resterende hypotheek.

Zie 7.4 voor meer informatie over niet (definitief) verkochte woningen waarbij geen overbruggingskrediet benodigd is.

Looptijd overbrugging

Bij nieuwbouw:

De looptijd van de overbruggingsfinanciering is maximaal 24 maanden of, als de te bouwen woning eerder wordt opgeleverd, tot uiterlijk 1 maand na oplevering.

Bij aankoop bestaande woning:

De looptijd van de overbruggingsfinanciering is maximaal 12 maanden of, als de te verkopen woning eerder wordt geleverd, tot de levering van de te verkopen woning.

Rente overbruggingskrediet

De overbruggingsrente is een vast tarief dat geldt voor zowel een overbruggingskrediet bij aankoop bestaande bouw als bij nieuwbouw. Een risico-opslag wordt niet berekend. Het rentepercentage staat vast gedurende de looptijd van het overbruggingskrediet. Voor bestaande bouw is dit één jaar en voor nieuwbouw is dit twee jaar. Na afloop van die termijn kun je het krediet met maximaal één jaar verlengen als dat nodig is. Het rentepercentage wordt dan opnieuw vastgesteld.

8.9 Overbruggen op verpande polissen en spaarrekeningen

Nationale-Nederlanden overbrugt afkoop van een bestaande spaar- of poliswaarde als:

- de afkoop gaat om een NN-product. De waarde die we bij de beoordeling aanhouden is 100%.
- de afkoop gaat om een externe bankspaarrekening of spaarpolis of polis met garantiekapitaal. Het overbruggen van externe beleggingspolissen is nadrukkelijk uitgesloten (ook geen extern verpande NN beleggingspolis).
- de aankoop van de nieuwe woning gefinancierd wordt bij NN.
- aanvrager de waarde van de aflossingsvoorziening gebruikt voor de aankoop van de nieuwe woning.
- de geldverstrekker waaraan de verzekering of rekening verpand is, verklaart dat de afkoopwaarde bij verkoop van de oude woning verrekend wordt. We vragen hier een kopie van de verklaring van de eigenaar van de verzekering of polis dat deze wordt beëindigd en dat de waarde wordt verrekend. Onderdeel van deze verklaring is een overzicht van de afkoopwaarde van de huidige polis/rekening.

8.10 De verhuisregeling (meeneemregeling)

Als aanvrager na verkoop van de oude woning een bestaande lening wil meenemen om een nieuw onderpand te financieren, gelden de volgende voorwaarden:

De nieuwe leningdelen

- hebben een hoofdsom die gelijk is aan het afgeloste bedrag, en
- heeft dezelfde basisrente als de oude leningdelen
- hebben een rentevaste periode die gelijk is aan de resterende rentevaste periode van de oude leningdelen.

Bij het vaststellen van de rente stellen we opnieuw vast of er een productopslag van toepassing is. De hypotheekakte voor de nieuwe lening dient ondertekend te zijn binnen zes maanden na aflossing van de lopende lening. Voor een eventuele uitbreiding van de financiering gelden de gebruikelijke voorwaarden die op dat moment gelden. Variabele rente kan niet worden meegenomen.

8.11 Doorgeven van de hypotheek

Een hypotheek bij Nationale-Nederlanden kan niet worden doorgegeven aan nieuwe eigenaren van de woning.

8.12 Eigen middelen

In de volgende situaties vragen we naar aantoonbaar beschikbare eigen middelen:

- Er is een financieringstekort. Door de beperking van de Loan-to-value tot 100% van de marktwaarde hebben aanvragers eigen middelen nodig om de financieringskosten en de overdrachtsbelasting te betalen.
- Dubbele lasten. De overdracht van de oude woning van aanvrager is later dan de overdracht van de nieuwe woning. Hierdoor heeft aanvrager tijdelijke dubbele lasten. Zie ook hoofdstuk 5.2.3.
- Verkoopverlies. Wordt de oude woning mogelijk met verlies wordt verkocht? Dan moet de aanvrager over eigen middelen beschikken om dit verkoopverlies op te vangen. Zie ook 7.4 onder 'Aanvraag zonder overbruggingskrediet'. Als deze eigen middelen er niet zijn, is er sprake van een restschuld. Zie hiervoor ook hoofdstukken 4.7 en 6.3.
- Er is een inbreng BSP bij fiscale voortzetting.
- Er wordt een BKR-krediet afgelost.
- Er is inkomen uit vermogen op basis van de Tijdelijke Regeling Hypotheekair Krediet. Zie hoofdstuk 3.15

Geaccepteerde eigen middelen

Geaccepteerde eigen middelen bij passeren van de hypotheek zijn:

- Saldo eigen middelen op een spaar- en/of betaalrekening (recent saldo-overzicht).
- Schenkingsovereenkomst, aantoonbaar aanwezig. Schenkingen mogen rechtstreeks naar de notaris worden overgemaakt, als uit rekeningafschrift blijkt dat het geld aanwezig is.
- Effecten, recent saldo-overzicht met te verkopen effecten. Deze overzichten staan op naam van aanvrager. Niet op naam van kinderen. De effecten zijn niet verpand en zijn ondergebracht bij een financiële instelling die onder toezicht staat van een Nederlandse toezichthouder de DNB of de AFM. Het vermogen is na passeren vrij beschikbaar.
- Opgebouwde waarde verpand aan huidige hypotheek (opgave afkoopwaarde). Eigen middelen die komen uit een polis, spaar- en/of effectenrekening die verpand is aan de huidige hypotheek zijn niet bij passeren aanwezig. Deze middelen kunnen daarom alleen gebruikt worden voor het opvangen van een verkoopverlies of aantonen fiscale voortzetting.

Geen cryptovaluta

Nationale-Nederlanden accepteert bij het aantonen van eigen middelen geen (enkele vorm van) cryptovaluta.

Toelichten herkomst eigen middelen

Als er meer dan € 25.000,- aan eigen middelen worden ingebracht, dient aanvrager de herkomst van deze eigen middelen toe te lichten. Nationale-Nederlanden vraagt daarvoor in het rentevoorstel het formulier 'Toelichting op de herkomst van de eigen middelen' op, als dit op de hypotheekaanvraag van toepassing is. Het formulier is [hier](#) te downloaden.

8.13 Bouwdepot

Bouwdepot bij verbouw

Een verbouwdepot heeft een looptijd van 12 maanden. De klant ontvangt een rentevergoeding over het bedrag in depot. De vergoeding is gelijk aan de gewogen gemiddelde hypotheekrente min één procent. Bijvoorbeeld: de gewogen gemiddelde hypotheekrente is 3,8% is. De rentevergoeding uit het bouwdepot bedraagt dan 2,8%. De rentevergoeding uit het bouwdepot kan niet lager zijn dan 0%.

Het bouwdepot kan eenmalig met maximaal 12 maanden worden verlengd. We doen dit automatisch als er na 12 maanden nog geld in het depot staat. De verlenging gaat in op de oorspronkelijke einddatum van het depot. Bij verlenging wordt de rentevergoeding beëindigd. Het bedrag dat eventueel na de verbouwing nog in het bouwdepot staat, wordt afgelost op de lening.

Bouwdepot bij nieuwbouw

Een nieuwbouwdepot heeft een looptijd van 24 maanden. De klant ontvangt een rentevergoeding over het bedrag in depot die gelijk is aan de gewogen gemiddelde hypotheekrente.

Het bouwdepot kan eenmalig met maximaal 12 maanden verlengd worden. We doen dit automatisch als er na 12 maanden nog geld in het depot staat. De verlenging gaat in op de oorspronkelijke einddatum van het depot. Bij verlenging wordt de rentevergoeding beëindigd. Het bedrag dat eventueel na de bouw nog in het depot staat, wordt afgelost op de lening.

8.14 Duurzaamheidsdepot

Een duurzaamheidsdepot is bestemd voor de verduurzaming van de woning. Dit depot kan bestaan uit een Energiebespaarbudget (EBB), Energiebesparende voorzieningen (EBV) of een combinatie van beide. Als de klant hiervoor kiest dan plaatsen we dat deel van de hypotheek in een duurzaamheidsdepot. Een opname uit het depot is uitsluitend mogelijk voor de energiebesparende maatregelen zoals genoemd in artikel 5.2.2. Energiebesparende maatregelen.

De looptijd, de vergoeding en andere voorwaarden verschillen per type aanvraag. Hierover lees je meer in '8.13 Bouwdepot'.

8.15 Lastendepot

Een klant kan de verschuldigde hypotheekrente en de aflossing (maandtermijn) tijdens de bouw van de nieuwbouwwoning meefinancieren in een lastendepot. De rente over deze financiering is niet fiscaal aftrekbaar. De rentetermijnen verschuldigd over de grondprijs en de bouwtermijnen inclusief meerwerk zijn wel aftrekbaar. Deze gelden plaatsen we in een lastendepot. We vergoeden een rente over het depot die gelijk is aan het gewogen gemiddelde van de rentepercentages van de leningdelen gedurende maximaal 24 maanden. Een lastendepot is niet mogelijk wanneer de klant bestaande bouw aankoopt.

8.16 Aflossingsvrij financieren

Nationale-Nederlanden verstrekt maximaal 50% van de marktwaarde aflossingsvrij. Bij een verhoging geldt dat het huidige aflossingsvrije deel in stand mag blijven. We verstrekken de verhoging niet aflossingsvrij als het huidige aflossingsvrije gedeelte al hoger is dan 50% van de actuele marktwaarde.

8.17 Maximaal bedrag box 3

Nationale-Nederlanden financiert maximaal 50% van de marktwaarde (na verbouw) in box 3. Bij een verhoging geldt dat het totale bedrag aan box 3 leningen (bestaande en nieuwe leningen) niet meer dan 50% van de marktwaarde (na verbouw) van de woning mag zijn.

Deze beperkingen gelden niet voor de Verhuurhypotheek

8.18 Eerste hypotheekrecht

Nationale-Nederlanden verstrekt alleen hypotheek met het 1e hypotheekrecht. Een 2e rang of hoger is wél mogelijk mits Nationale-Nederlanden het bestaande hypotheekrecht heeft.

Nationale-Nederlanden accepteert geen hypothecaire inschrijving van derden achter inschrijving(en) van Nationale-Nederlanden. De enige uitzondering hierop is een overbruggingskrediet.

8.19 Digitale handtekening

Nationale-Nederlanden accepteert een digitale of elektronische handtekening op:

- een koop-/aanneemovereenkomst
- een (ver-)koopovereenkomst
- een werkgeversverklaring
- documenten van Nationale-Nederlanden voor de hypotheek (bijvoorbeeld de hypotheekofferte)

Als bij nieuwbouw sprake is van een losse overeenkomst voor de grond en de aanneemsom, dan is een digitale handtekening op beide overeenkomsten acceptabel.

9 Acceptatievoorwaarden Verhogen van een Verhuurhypotheek

Voor bestaande klanten van Nationale-Nederlanden met een lopende NN Verhuurhypotheek biedt Nationale-Nederlanden de mogelijkheid om de bestaande Verhuurhypotheek te verhogen, bijvoorbeeld voor woningverbetering of verduurzaming. Bij de Verhuurhypotheek gelden enkele specifieke acceptatiecriteria. Voor zover er geen specifieke acceptatiecriteria zijn beschreven, geldt het reguliere acceptatiebeleid voor het verhogen van hypotheek. De Verhuurhypotheek kan aflossingsvrij of met een annuïtaire of lineaire aflossing verhoogd worden. Huurinkomsten en hypotheeklasten van de verhuurde woning(en) worden getoetst in Box 3.

9.1 De aanvrager van de hypotheek

De verhoging op de bestaande Verhuurhypotheek kan uitsluitend worden aangevraagd door natuurlijke personen. De woningen worden door de aanvrager verhuurd als particuliere investering en niet als (actief) vermogensbeheer. Als er sprake is van meerdere aanvragers, dan moeten deze aanvragers hetzelfde woonadres hebben.

Nationale-Nederlanden accepteert geen aanvragen

- van familie of vrienden met ieder een eigen woonadres.
- als aanvrager in het buitenland woont. (De nationaliteit van de aanvrager is hierbij niet van belang).

9.2 Huurinkomsten en -lasten

Bij de beoordeling van de aanvraag houden we rekening met huurinkomsten en met de lasten van de verhuurde woning. De mate waarin huurinkomsten worden meegenomen is afhankelijk van de vraag of de woning al verhuurd is of op welke termijn de woning redelijkerwijs verhuurd kan worden.

Als de woning verhuurd is, geldt:

- huurinkomen per jaar x factor 1,5* minus 15% (kostenafslag/leegstand).

Als de woning (nog) niet verhuurd is, geldt:

- huurinkomen per jaar x factor 1,5* minus 60% (kostenafslag/leegstand).

* Als de aanvrager de AOW-leeftijd heeft bereikt, is de factor 1,2

Het taxatierapport dient de huuropbrengst te vermelden en het feit dat huuropbrengst binnen drie maanden na taxatie kan worden verkregen.

Bij verbouwing van meer dan 15% van de marktwaarde in verhuurde staat (voor verbouw) nemen we huurinkomsten niet mee in de beoordeling van de aanvraag. Naast de huurinkomsten van het te verhuren onderpand, kunnen ook overige reguliere huurinkomsten worden meegenomen. Zie ook hoofdstuk 3.18.

9.3 Huurlasten als de aanvrager zelf geen eigen woning heeft

Bij een aanvrager die zelf geen eigen woning heeft, nemen we de eigen huurlasten bij de budgettaire beoordeling mee als financiële verplichting. Bij een aanvrager die inwonend is (geen eigen woning en geen huurwoning), nemen we € 700,- per maand aan fictieve woonlasten mee als financiële verplichting.

9.4 Het onderpand

Nationale-Nederlanden accepteert alleen in Nederland gelegen woningen (woonhuizen en appartementen) als onderpand. De woning moeten bestemd zijn voor permanente verhuur. De woning wordt niet gebruikt voor andere vormen van verhuur zoals, tijdelijke bewoning (short stay, recreatie verblijf, etc.), verhuur voor bedrijfsmatige doeleinden of gemengd gebruik. Onderverhuur is niet toegestaan.

Kamerverhuur is mogelijk bij de Verhuurhypotheek als ten minste één van de huurders een eerste of tweedegraads familielid is van de aanvrager en de onzelfstandige woonruimte wordt verhuurd aan maximaal twee extra personen (bijvoorbeeld studenten).

Zowel bestaande bouw als nieuwbouw is mogelijk. Bij nieuwbouw stellen gemeenten soms als voorwaarde dat de woning voor eigen gebruik en bewoning bestemd moet zijn. In dat geval is de Verhuurhypotheek bij nieuwbouw niet mogelijk.

9.4.1 Maximaal aantal verhuurde woningen

Het maximale aantal woningen dat aanvrager voor verhuur in bezit mag hebben bij de verhoging naast de eigen woning is vier. Het maakt daarbij niet uit of de verhuurde woning hypothecair belast is of hypotheekvrij.

De kadastrale inschrijving is niet van belang. Als er meerdere woningen/units zijn gevestigd op één kadastraal perceel, dan tellen deze woningen/units mee voor het maximale aantal huizen in bezit voor verhuur. Er is sprake van een unit als er geen kadastrale splitsing is, maar wel overduidelijk sprake van aparte zelfstandige wooneenheden. Deze zelfstandigheid blijkt uit de aanwezigheid van keuken, badkamer en nutsvoorzieningen, maar ook uit een zelfstandige toegang tot de woning. We accepteren geen woning waarbij sprake is van slechts één toegangsdeur met apart verhuurde onder- en bovenverdieping.

9.4.2 Minimale waarde van het onderpand

De minimale waarde van de verhuurde woning is € 90.000,- in verhuurde staat.

9.5 De waardebepaling van het onderpand

Bij de verhoging van de Verhuurhypotheek is een taxatie verplicht. Dit geldt ook voor nieuwbouw. We vragen een gevalideerd taxatierapport, waaruit de waarde in verhuurde staat blijkt. Nationale-Nederlanden accepteert geen niet-gevalideerde taxaties voor commercieel vastgoed.

Uitgezonderd van de voorwaarde van een gevalideerd taxatierapport zijn:

- Kamerverhuur, en
- Meerdere zelfstandige wooneenheden die niet kadastraal gesplitst zijn en verhuurd worden.

Als de woning nog niet is verhuurd, moet uit het taxatierapport blijken dat de woning binnen drie maanden voor de getaxeerde huurprijs kan worden verhuurd. Dit geldt niet voor de situatie dat de verbouwingkosten meer dan 15% van de marktwaarde voor verbouwing in verhuurde staat bedragen.

9.6 Maximale financiering t.o.v. de waarde van het onderpand

Nationale-Nederlanden financiert bij de Verhuurhypotheek maximaal 70% van de marktwaarde in verhuurde staat. Als er sprake is van een verbouwing, bedraagt de maximale financiering 70% van de marktwaarde in verhuurde staat na verbouw.

9.7 Melden Verhuurhypothec bij BKR

We melden de Verhuurhypothec als Hypothecair Krediet Overige Onroerende Zaak (HO) bij het BKR. Het melden van de Verhuurhypothec kan gevolgen hebben voor de aanvraag van een andere lening. In de offerte voor de Verhuurhypothec wijzen we hierop.

9.8 Minimale verhoging

Het minimale verhogingsbedrag is €10.000,-.

9.9 Maximale hypotheekbedrag per woning

Het maximale hypotheekbedrag (inclusief de verhoging) per woning is € 500.000,-.

10 Senioren Verhuisregeling

Nationale-Nederlanden biedt de Senioren Verhuisregeling, een hypotheek voor aanvragers die binnen tien jaar met pensioen gaan of al met pensioen zijn. Deze hypotheek maakt mogelijk dat aanvrager(s) verhuizen naar een koopwoning met lagere maandlasten (goedkoper wonen). Ook als uit de annuïtaire toetsing blijkt dat het pensioeninkomen niet voldoende is. De Senioren Verhuisregeling is een toepassing van een explain-regel binnen de normen van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

Aanvullende voorwaarden Senioren Verhuisregeling

De Senioren Verhuisregeling kent de volgende aanvullende voorwaarden.

- De aanvrager (of één van de aanvragers) gaat binnen 10 jaar met pensioen of is al met pensioen op het moment van de aanvraag. In geval van naderend pensioen wordt voor het pensioeninkomen met het al opgebouwde pensioen gerekend. Voor het inkomen uit AOW mag uitgegaan worden van de te bereiken AOW.
- De aanvrager heeft een eigen woning in bezit op het moment dat de nieuwe hypotheek passeert bij de notaris. De aanvrager komt ook in aanmerking voor deze regeling als de woning is verkocht en als de aanvrager uiterlijk 31 december in het jaar van de verkoop van de woning een andere woning koopt. Voorbeeld: bij verkoop in juli 2021, komt de aanvrager tot 31-12-2022 in aanmerking voor de Senioren Verhuisregeling. De huidige werkelijke maandlast is de maandlast van de maand voorafgaand aan de datum waarop de klant de woning heeft verkocht.
- De werkelijke bruto maandlasten van de nieuwe koopwoning zijn gelijk of lager dan de werkelijke bruto lasten van de oude woning.
- Onder bruto lasten verstaan we bij de Senioren Verhuisregeling:
 - Rente.
 - Aflossing.
 - Inleg van een opbouwproduct.
 - Erfpachtcanon (indien van toepassing).
- Bij naderend pensioen worden toekomstige lijfrente-uitkeringen niet meegenomen bij de berekening van het toekomstig inkomen.

- Bij naderend pensioen rekenen we in de Werkelijke Lasten Toets na de pensioendatum niet met het verwachte pensioen op de AOW-leeftijd, maar met het tot dan toe opgebouwde pensioen.
- Bij naderend pensioen moet de hypotheeklast tot de pensioendatum op basis van de annuïteitentoets gedragen kunnen worden.
- Als de aanvrager met pensioen is en er is sprake van een lijfrente-uitkering, dan kan deze worden meegenomen in de inkomensberekening als de looptijd van de hypotheek korter of gelijk is aan de looptijd van de lijfrente-uitkering.
- De rentevaste periode voor leningdelen is minimaal 20 jaar. Een kortere rentevaste periode met een minimum van 10 jaar is toegestaan als (let op: geldt niet voor aflossingsvrije leningdelen):
 - de jongste aanvrager aan het einde van de rentevaste periode 85 jaar of ouder is; of
 - de lening aan het einde van de rentevaste periode minder bedraagt dan 50% van de waarde van de nieuwe woning.
- Bij gebruikmaken van de werkelijke lasten toets is de rentevaste periode van het aflossingsvrije leningdeel altijd minimaal 20 jaar. **Let op!** Een kortere rentevast periode met een minimum van 10 jaar is dus niet mogelijk.

Als de rentevaste periode langer is dan 10 jaar, maar korter is dan 20 jaar, dan wordt de inkomenstoets uitgevoerd met de wettelijke toetsrente. Als de werkelijke rente hoger is dan de toetsrente, dan wordt er gerekend met de werkelijke rente.

11 Afwijkende voorwaarden van Nationale-Nederlanden ten opzichte van NHG-voorwaarden

Bij leningen die worden aangevraagd met NHG, gelden de Voorwaarden en Normen van NHG.

Hierop gelden enkele uitzondering die hieronder zijn toegelicht. Het kan voorkomen dat we een aanvraag die wel voldoet aan de Voorwaarden & Normen van NHG niet, of alleen onder aanvullende voorwaarden financieren.

De reden hiervoor is dat Nationale-Nederlanden op sommige punten een strikter acceptatiebeleid hanteert dan NHG.

Onderstaand een overzicht van aanvragen die we niet accepteren, of accepteren met aanvullende voorwaarden op de NHG Voorwaarden en Normen.

Een hypotheek gedeeltelijk met en gedeeltelijk zonder NHG afsluiten

Het bij aanvang gedeeltelijk sluiten met en gedeeltelijk sluiten zonder NHG is niet mogelijk, ongeacht of het gaat om een oversluiting of om de aankoop van een nieuwe woning. De lening wordt altijd in z'n geheel met of zonder NHG afgesloten.

Verhoging of aanvullende lening zonder NHG, achter een lening met NHG

Onder aanvullende voorwaarden is het mogelijk om een lopende lening met NHG te verhogen (onderhands of tweede hypotheek) zonder NHG. Dit kan niet binnen zes maanden na passeren van de eerste hypotheek. Na zes maanden kan een tweede lening worden verstrekt zonder NHG. De rente is dan die van de tariefklasse waarin de totale hypotheek (inclusief NHG) valt.

Het inkomen vaststellen met een arbeidsmarktscan.

Het is niet mogelijk om gebruik te maken van een arbeidsmarktscan bij het vaststellen van het toetsinkomen.

Intern oversluiten

Bij een zuivere interne oversluiting met NHG kan geen verlenging van de looptijd worden aangevraagd.

Scheiding van tafel en bed

NN behandelt een scheiding van tafel en bed niet hetzelfde als een echtscheiding. Ook niet als deze is ingeschreven in het Huwelijksgoederenregister. Een aanvraag waarbij de klant gescheiden is op basis van scheiding van tafel en bed is voor Nationale-Nederlanden niet acceptabel.

Senioren verhuisregeling

Bij de Senioren Verhuisregeling dient de rentevaste periode van het aflossingsvrije deel van de hypotheek minimaal 20 jaar te zijn.

Afwijkende voorwaarden per NHG-norm toegelicht

Het acceptatiebeleid van Nationale-Nederlanden wijkt bij de volgende Voorwaarden & Normen van de NHG af:

Taxatierapport

Nationale-Nederlanden financiert geen koperssteun (met uitzondering van Koopgarant), woonwagens, woonwagenstandplaatsen of aankopen via een regioveiling. Ook onderpanden die voorkomen in het fraudebestand financieren we niet. Bij particulier erfpacht gelden de eigen acceptatievoorwaarden van Nationale-Nederlanden. Zie hiervoor [6.11 particuliere erfpacht](#).

WGA-uitkering

Nationale-Nederlanden neemt een WGA-uitkering niet mee bij het vaststellen van het toetsinkomen voor aanvragen met NHG.

BKR toets

We voeren de BKR-toets uit volgens beleid van Nationale-Nederlanden. Zie hoofdstuk 4.1.

Koopsom

De minimale koopsom van de te financieren woning is bij Nationale-Nederlanden € 90.000,-.

Aankoop bestaande bouw

Nationale-Nederlanden financiert geen zelfstandig recht van opstal, koperssteun (met uitzondering van Koopgarant) of aankopen via een regioveiling. Ook onderpanden die voorkomen in het fraudebestand worden niet gefinancierd.

Aankoop nieuwbouwwoning

Nationale-Nederlanden financiert geen alternatieve koopconstructies (met uitzondering van Koopgarant).

Oversluiten van NHG naar NHG

Het is mogelijk om een NHG-lening van een andere geldverstrekker over te sluiten naar Nationale-Nederlanden.

- Aanvrager betaalt alleen borgtochtprovisie over het verschil tussen de totale hoofdsom van de nieuwe lening en de restantschuld van de bestaande lening. Over de opgebouwde waarde in een spaar- of bankspaarproduct hoeft geen borgtochtprovisie te worden betaald.
- NHG staat borg voor de volledige nieuwe lening tijdens de hele nieuwe looptijd.
- Voor het toetsen of de aanvraag past, hanteert NHG de op het moment van oversluiten geldende kostengrenzen en toetsingscriteria.
- NHG berekent de te betalen borgtochtprovisie op basis van de gegevens die in de aanvraag zijn opgevoerd met betrekking tot de bestaande hypotheek. We controleren niet of de bestaande hypotheek inderdaad met NHG is afgesloten.
- Nationale-Nederlanden toetst altijd of een nieuwe aanvraag past op basis van LTI en LTV. Ook als de hypotheek niet wordt verhoogd.

Verhoging

Het minimale bedrag dat Nationale-Nederlanden verstrekt als verhoging is € 10.000,-

Een aanvullende lening met NHG van minimaal € 10.000,- voor kwaliteitsverbetering is ook mogelijk als de bestaande lening zonder NHG gesloten is. Een NHG-lening kan maximaal tweede in rang zijn.

Verhoging voor garagebox, parkeerplaats of aangrenzend stuk grond

Een verhoging (met NHG) voor de aankoop van een garagebox, parkeerplaats of aangrenzend stuk grond is bij Nationale-Nederlanden niet mogelijk. Het is wel mogelijk om de verhoging zonder NHG en consumptief te verstrekken. Op de voorwaarde dat de aanvraag past op LTI en LTV. Let op! Hierbij houden we de marktwaarde aan van de woning exclusief de waarde van de garagebox, parkeerplaats of aangrenzend stuk grond.

Disclaimer

Deze uitgave is uitsluitend bestemd voor intermediairs. Er is bij het opstellen ervan geen rekening gehouden met de regels die gelden voor het verstrekken van informatie aan consumenten. Aan de inhoud van deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.

Meer weten?



Kijk op adviseur.nn.nl