

Kredietacceptatiebeleid Verhuurhypotheek

Versie: 4.0

Inhoud

1	Nieuw in deze versie	2
	Toekomstige verbeteringen en restrisico's	2
2	Uitwerking kredietacceptatiebeleid Verhuurhypotheek	2
2.1	Welk product verstrekken we?	2
2.2	Wie financieren we?	3
2.3	Welke zekerheden vragen we?	3
2.4	Wat zijn onze acceptatiecriteria?	3
2.5	Welke eisen stellen we aan een onderpand?	4
3	Benodigde documenten voor aanvraag financiering	5
3.1	Benodigde documenten	5
3.2	Renteaanbod & offerte	5
4	Definities acceptatiecriteria	5
4.1	Toetsing object	5
4.2	Toetsing buffer klant	6
4.3	Toetsing financieringsaanvraag	6
4.4	Toetsing maatschappelijke huur	6
4.5	Bepalen Toetsinkomen	7
4.6	Zakelijk inkomen	8
4.6.1	Zzp, eenmanszaak, vof of maatschap	8
4.6.2	Nv of bv	8
4.6.3	Startende ondernemer	8
4.7	Toetslast van de verplichtingen	8
4.8	Erfpacht en koopsom van de grond	9
4.8.1	Erfpacht vóór 2013	

1 Nieuw in deze versie

In deze versie zijn de onderstaande wijzigingen doorgevoerd.

- Indien het te financieren pand een energielabel slechter dan D heeft, kan een financiering enkel nog onder voorwaarden worden verstrekt. Met deze wijziging willen we klanten voortijdig informeren en bewust laten worden over de wetgeving die per 2030 in gaat. Vanaf deze datum is het niet meer mogelijk om panden met een lager energielabel dan D te verhuren.
- De regels voor het bepalen van de financieringslast zijn gelijk getrokken met het beleid van Wonen.

Toekomstige verbeteringen en restrisico's

Toekomstige verbeterpunten worden bepaald op basis van de resultaten van het huidige beleid. Onderwerpen die de komende jaren (blijven) spelen zijn:

- Wettelijk verbod vanaf 2030 op het verhuren van woningen met een energielabel E, F of G.
- ESG regelgeving.

Mochten hier ontwikkelingen in zijn, dan wordt dit meegenomen in de eerstvolgende review, of eerder indien nodig.

2 Uitwerking kredietacceptatiebeleid Verhuurhypotheek

2.1 Welk product verstrekken we?

	Verhuurhypotheek
Financieringsdoel	Aankoop (buy to let) en herfinanciering (herfinancieren & keep to let) van woonruimte voor de verhuur aan consumenten.
Financieringsbedrag	Minimaal € 75.000 en maximaal € 500.000.
Aantal panden	Er kan maximaal 1 zelfstandige woonruimte voor de verhuur gefinancierd worden bij de Volksbank.
Looptijd financiering	5 jaar, 10 jaar, 20 jaar of 30 jaar.
Bevoorschotting	• Bij aankoop: maximaal 80% van de marktwaarde in verhuurde staat (na eventuele zelfstandig gefinancierde verbouwing) EN < 100 % van de koopsom. • Bij herfinanciering: maximaal 80% van de marktwaarde in verhuurde staat (na eventuele zelfstandig gefinancierde verbouwing) EN < 100 % van het openstaand obligo. • Als er sprake is van loyale klanten of een pand met een energielabel A,B of C is de bevoorschotting maximaal 90% van de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij de koopsom of het openstaand obligo niet wordt overschreden. Loyale klanten • Klanten die bij aanvang van de aanvraag een particuliere woonhuisfinanciering hebben bij één van de merken van de Volksbank. • Klanten die bij aanvang van de aanvraag een Zakelijke Bedrijfshypotheek hebben bij één van de merken van de Volksbank.
Verplichte aflossing of inperking	Lineaire aflossing van minimaal 3,33% per jaar van de oorspronkelijke hoofdsom. De lening is aan het einde van de looptijd volledig afgelost.
Extra aflossen	Zonder kosten tot 10 % per jaar per leningdeel van de hoofdsom bij verstrekking. Daarboven wordt de systematiek voor vergoeding bij vervroegd aflossen gehanteerd zoals deze op het moment van aflossen geldt.
Rente	Vaste renteperiodes op basis van LTV (Loan to Value in verhuurde staat).
Rentevast-periode	1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 12 en 15 jaar.
Distributie en verstrekking	Distributie vindt plaats via de merken van de Volksbank. Verstrekking vindt plaats onder label van de merken van de Volksbank. Advies- en behandelkosten Bij het verstrekken van dit product wordt door adviseurs van de merken van de Volksbank advies gegeven. De advies- en behandelkosten worden vastgelegd in een Opdracht tot Dienstverlening.
Verhuur	Het pand moet volledig verhuurd worden aan (een) consument(en). Kamerverhuur, onderverhuur of verkamering is niet toegestaan.
Betaalrekening	Het hebben van een betaalrekening bij een van de merken van de Volksbank is niet verplicht.

2.2 Wie financieren we?

	Verhuurhypotheek
Kredietnemer(s)	- De eigena(a)r(en) van het onroerend goed zijn kredietnemer. Het juridisch en het economisch eigendom dienen in één hand te liggen. - Maximaal 1 natuurlijk persoon of 2 natuurlijke personen die fiscaal partner van elkaar zijn. - Klant(en) moet(en) woonachtig zijn in Nederland en uitsluitend belastingplichtig zijn in Nederland. - Klant mag na verstrekking maximaal 4 voor de verhuur bestemde panden in bezit hebben. Heeft de klant een fiscaal partner? Dan mogen ze gezamenlijk niet meer dan 4 panden voor de verhuur in bezit hebben.
Bestaande of nieuwe klanten	De Verhuurhypotheek wordt aangeboden aan bestaande en aan nieuwe particuliere klanten.
Leeftijd klanten	Alle klanten moeten minimaal 18 jaar of ouder zijn.
Toetsingen	- Geen VIS-, EVA- of SFH-registratie. Bij VIS wordt een negatieve registratie apart beoordeeld. - BKR. Geen negatieve registratie. Ook SR/SK/SH codering zijn uitgesloten.
Klantonderzoek	We toetsen de klant volgens wet- en regelgeving, volgens het klantacceptatiebeleid van de Volksbank en met de criteria uit de meest recente RAS.

2.3 Welke zekerheden vragen we?

	Verhuurhypotheek
Hypothecaire inschrijving	1e hypothecaire inschrijving op het verhuurde of te verhuren pand ten behoeve van de Volksbank. De inschrijving is minstens gelijk aan de hoogte van de Verhuurhypotheek bij verstrekking, vermeerderd met een percentage van 50% aan rente en kosten.
Overlijdensrisico-verzekering	Niet verplicht.
Hoofdelijke aansprakelijkheid	De eigena(a)r(en) van het pand zijn kredietnemer en daarmee hoofdelijk aansprakelijk.
Verpandingen	De klant geeft ons een pandrecht eerste in rang op de huidige en toekomstige huurpenningen.

2.4 Wat zijn onze acceptatiecriteria?

Er geldt een stoplichtmodel:

Groen: Automatische goedkeuring

Oranje: Handmatige beoordeling

Rood: Automatische afwijzing

		Verhuurhypotheek
Toetsing object	Groen	> 0
	Oranje	n.v.t.
	Rood	≤ 0
Toetsing buffer klant	Groen	> 0
	Oranje	n.v.t.
	Rood	≤ 0
Toetsing Financieringsaanvraag	Groen	> 0
	Oranje	n.v.t.
	Rood	≤ 0
Toetsing Marktconforme huur	Groen	> 0
	Oranje	n.v.t.
	Rood	≤ 0
BKR toetsing	Groen	Geen negatieve registratie en geen SR/SK/SH codering.
	Oranje	n.v.t.
	Rood	Negatieve registratie en/of een SR/SK/SH codering.

		Verhuurhypotheek
VIS toetsing	Groen	Geen registratie
	Oranje	Negatieve registratie
	Rood	n.v.t.
EVA toetsing	Groen	Geen registratie
	Oranje	n.v.t.
	Rood	Negatieve registratie
SFH toetsing	Groen	Geen registratie
	Oranje	n.v.t.
	Rood	Negatieve registratie
Leeftijd klanten	Groen	Allen zijn > 18 jaar oud
	Oranje	n.v.t.
	Rood	Eén of beiden zijn < 18 jaar oud
Bevoorschotting	Groen	Maximaal 80% van de marktwaarde in verhuurde staat (na eventuele zelfstandig gefinancierde verbouwing) EN < 100 % van de koopsom bij buy to let of openstaand obligo bij herfinancieren of keep to let.
	Oranje	> 80 % en < 90 % van de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat (na eventuele zelfstandig gefinancierde verbouwing) EN < 100 % van de koopsom bij buy to let of openstaand obligo bij herfinancieren of keep to let.
	Rood	> 90 % van de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat (na eventuele zelfstandig gefinancierde verbouwing) EN/OF > 100 % v van de koopsom bij buy to let of openstaand obligo bij herfinancieren of keep to let.

2.5 Welke eisen stellen we aan een onderpand?

Onderwerp	Eisen
Vereisten onderpand	Volledig zelfstandige woonruimte in Nederland die voor permanente bewoning aan consumenten verhuurd mag worden.
	Woonoppervlakte van minimaal 30 m².
	Niet verplaatsbaar (aard- en nagelvast).
Niet toegestane type onderpanden	Een recreatiewoning.
	Asbesthoudende panden. Tenzij: - Asbest niet door de taxateur is geconstateerd maar gezien de leeftijd van het pand niet uitgesloten wordt. - Asbest geconstateerd is door de taxateur maar dit geen invloed heeft op de waarde van de woning en er geen noodzaak is om dit direct te verwijderen. - Asbest geconstateerd is maar dit wordt gesaneerd voordat de financiering wordt verstrekt.
	Een pand op een handels- of industrieterrein.
Erfpacht	Erfpacht is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden beschreven in hoofdstuk 5.8.
VVE	Onderpanden met een vereniging van eigenaren (VVE) accepteren we als er sprake is van een minimale reservering voor onderhoud. Dit blijkt uit een meerjarig onderhoudsplan en een reservepot.
	Geen onderdeel van een coöperatieve vereniging.
Vereisten eigendom (voorkomen ABBC constructies)	Is in de 12 maanden voor de passeerdatum niet van eigenaar veranderd.
Energielabel	Een energielabel is verplicht. Heeft een woning of appartement een energielabel slechter dan D? Dan is een financiering enkel mogelijk indien kan worden aangetoond dat; - er voldoende middelen zijn om de verduurzaming uit te voeren, en; - het onderpand binnen 1 jaar na financieren minimaal een energielabel D heeft.

3 Benodigde documenten voor aanvraag financiering

3.1 Benodigde documenten

De benodigde documenten voor het indienen van de financieringsaanvraag zijn vastgelegd in de 'Checklist aan te leveren documenten'. Deze is te vinden op het interne kanaal en wordt als zodanig door de adviseur ter beschikking gesteld aan de klant.

De vereisten voor het taxatierapport zijn opgenomen in het Taxatiebeleid Zakelijk. Ook deze zijn weergegeven op de 'Checklist aan te leveren documenten'. In het Taxatiebeleid Zakelijk is expliciet onderscheid gemaakt tussen zakelijk vastgoed en (verhuurde) woningen, daar waar vereisten verschillen.

3.2 Renteaanbod & offerte

Klanten krijgen een renteaanbod met daarin: de hoofdsom van de lening, gekozen rentepercentage, gekozen rentevaste periode, gekozen looptijd van de lening en de maandlasten. Het renteaanbod is 4 weken geldig. De klant heeft na het uitbrengen van het renteaanbod 5 maanden de tijd om alle benodigde informatie en documenten bij ons aan te leveren.

Als de financieringsaanvraag van de klant goedgekeurd is krijgt de klant een bindende offerte. De offerte is geldig tot 6 maanden na het uitbrengen van het renteaanbod.

Als de Verhuurhypotheek niet binnen 6 maanden na de renteaanboddatum is opgenomen, dan dient het fiatproces opnieuw te worden doorlopen op basis van geactualiseerde informatie.

De annuleringskosten en eventueel gemaakte kosten zijn vastgelegd in de opdracht tot dienstverlening (OTD). Na ondertekening van de offerte brengen we € 750 annuleringskosten in rekening als deze 3 maanden na het uitbrengen van het renteaanbod geannuleerd wordt of de lening niet binnen 6 maanden na het uitbrengen van het renteaanbod opgenomen is.

Deze annuleringskosten worden niet in rekening gebracht als deze aantoonbaar het gevolg zijn van:

- Ontbinding koopcontract door de verkopende partij;
- Overlijden van de klant of echtgeno(o)te, geregistreerd partner of de persoon met wie de klant een samenlevingsovereenkomst heeft.
- Echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract van de klant en partner;
- Het arbeidsongeschikt of werkloos raken van de klant of partner van klant.

4 Definities acceptatiecriteria

4.1 Toetsing object

Berekening

Jaarlijkse netto beschikbare huurinkomsten – 80% van de jaarlijkse financieringslasten Verhuurhypotheek > 0.

Definities

Jaarlijkse netto beschikbare huurinkomsten = jaarlijkse kale huurinkomsten * 85% (reservering onverwachte kosten en onderhoudskosten).

Bepalen jaarlijkse huurinkomsten: De laagste van de actuele jaarlijkse huurinkomsten conform huurcontract, de jaarlijkse markthuur uit het taxatierapport of jaarlijkse maximale huur volgens het WWS puntensysteem (alleen voor woningen tot 250 punten).

Jaarlijkse financieringslasten Verhuurhypotheek = Lineaire aflossing werkelijke looptijd + rente (standaard toetsrente AFM of bij $r_{vp} \geq 10$ jaar actuele rente).

4.2 Toetsing buffer klant

Het is belangrijk dat een klant voldoende buffer heeft om eventuele tegenvallers of leegstand van het object op te kunnen vangen. Hiervoor kijken we of de klant na verstrekking nog voldoende buffer heeft om 6 maanden te overbruggen. Naast de financieringslasten rekenen we ook de reserveringskosten mee voor een periode van 6 maanden. Voor het bepalen van de buffer houden we geen rekening met andere objecten in box 3 belast met financiering.

Berekening

Direct liquide te maken vermogen na eigen inbreng en kosten voor Verhuurhypotheek – (financieringslast 6 maanden Verhuurhypotheek + 15% * jaarlijkse kale huurinkomsten/2) > 0.

Definities

Direct liquide te maken vermogen: spaargeld en dagelijks verhandelbare effecten op een openbare effectenbeurs.

4.3 Toetsing financieringsaanvraag

Als de klant voldoet aan de bovenstaande acceptatiecriteria kunnen we beoordelen of de financieringsaanvraag voor de Verhuurhypotheek passend is. Dit doen we door te berekenen wat de hoogte van de maximale Verhuurhypotheek is en dit te vergelijken met het aangevraagde obligo.

Berekening

Maximale Verhuurhypotheek - aangevraagde Verhuurhypotheek > 0.

Definities

Maximale Verhuurhypotheek = (Maximum beschikbare jaarlijkse financieringsruimte Verhuurhypotheek / financieringslasten per euro).

Maximum beschikbare jaarlijkse financieringsruimte Verhuurhypotheek = ruimte box3 + jaarlijkse netto beschikbare huurinkomsten.

Ruimte box3 = overgebleven ruimte box1 / woonquote nibud box1 * woonquote nibud box3.

Ruimte box1 = Toetsinkomen * woonquote nibud box1 – (woonlasten + overige huidige financiële verplichtingen).

Woonquote: we gebruiken de actuele tabellen opgesteld door het Nibud, hierbij houden we rekening met de leeftijd van de klant(-en) en de inkomenssituatie. We volgen daarbij de regels die daarvoor zijn opgesteld in het TRHK.

Toetsinkomen = resultaat bepalen inkomen – jaarlijkse partneralimentatie.

Inkomenstoets berekenen: conform acceptatiebeleid dVB. Zie 5.5 bepalen toetsinkomen.

Woonlasten: jaarlijkse financiële verplichtingen EWS of jaarlijkse huur. Bij keep-to-let rekenen we met de nieuwe jaarlijkse financiële verplichtingen EWS.

Overige huidige financiële verplichtingen per jaar: met welke financiële verplichtingen en toetslast we rekenen staat beschreven in hoofdstuk 5.7

Financieringslasten per euro = (aangevraagde rvp (toetsrente of actuele rente) + jaarlijkse aflossing per euro (bij looptijd 30 jaar: 1/30).

4.4 Toetsing maatschappelijke huur

De Volksbank wil geen duurhuur faciliteren in het middensegment. Daarom wijzen we klanten af die geen maatschappelijke huur vragen aan hun huurders (tenzij het een huurwoning betreft van 250 punten of meer). Of er sprake is van een maatschappelijke huur berekenen we op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS). Heeft de woning conform het WWS-puntensysteem minder dan 250 punten? Dan mag de gevraagde huur niet hoger zijn dan de maximale huur die behoort bij het aantal WWS-punten. De toetsing vindt plaats tijdens de financieringsaanvraag als het huurcontract aanwezig is. Is er bij de aanvang van de financiering geen huurcontract? Dan vragen we na 6 maanden het huurcontract op en toetsen we of de huur voldoet aan de vastgestelde maximale huur. Vraagt de verhuurder meer dan wij toestaan? Dan gaan we in gesprek met de klant, blijft de klant niet voldoen aan zijn verplichtingen? Dan eisen we de lening op.

De toetsing maatschappelijke huur voeren we niet uit voor woningen met meer dan 250 punten conform het WWS-puntensysteem.

Berekening

WWS huur – vastgestelde huur > 0.

Definities

WWS huur: Maximale huur per maand conform het WWS puntensysteem zoals vastgesteld in het taxatierapport.

Vastgestelde huur: huur per maand uit de huurovereenkomst.

4.5 Bepalen Toetsinkomen

Onderstaande inkomstenbronnen kunnen meegenomen worden in de berekening voor het bepalen van het toetsinkomen.

Inkomstenbron (niet verhuur)

De aanvrager krijgt inkomen uit een dienstverband of onvoorwaardelijk een uitkering tot aan zijn pensioen, een pensioeninkomen en/of AOW. We nemen de inkomenscomponenten mee, die de aanvrager vrij kan besteden en waarvan de minimale hoogte en betaalrequentie vaststaan. Dit bedoelen we met vast inkomen:

- Inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd, waarvan de proeftijd is verstreken. Daar hoort dit ook bij:
 - vakantiegeld;
 - een 13e maand;
 - andere vaste looncomponenten die de aanvrager vrij kan besteden en niet bestemd zijn voor bijvoorbeeld scholing of onkostenvergoeding.
- Inkomen uit een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring tot vast dienstverband. De verklaring moet zijn afgegeven nadat de proeftijd is verstreken.
- Zakelijk inkomen.
- Structureel inkomen uit overwerk, bonus en provisie van de afgelopen 12 maanden tot maximaal 20% van het vaste inkomen als;
 - dit gebruikelijk is in de bedrijfstak;
 - het inkomen naar de toekomst ook te verwachten is;
 - het bedrag aan bonus of provisie niet verbonden is aan het bedrijfsresultaat.
- Alle vaste inkomensbestanddelen die in de cao zijn vastgelegd. Deze bestanddelen hebben geen bestemming meegekregen en de aanvrager kan er vrij over beschikken.
- Onregelmatigheidstoeslag van de afgelopen 12 maanden.
- Structurele en onvoorwaardelijke inkomensverhoging die ingaat binnen 6 maanden.
- Inkomen uit pensioen en/of AOW of een gegarandeerde lijfrente (voor zolang die loopt).
- inkomen uit de WAO, WAZ, IVA en Wajong
- Krijgt een aanvrager binnen 10 jaar na offertedatum inkomen uit pensioen en/of AOW? Dan toetsen we het inkomen op dit moment en ook het inkomen dat de aanvrager op pensioenleeftijd krijgt. Als niet anders blijkt, dan gaan we ervan uit dat de aanvrager met pensioen gaat op de verwachte AOW-leeftijd.

Inkomen uit verhuur (alleen van toepassing voor panden reeds aanwezig in box3)

Heeft een aanvrager huurinkomsten uit één of meer verhuurde huizen? Dan kunnen we het inkomen uit verhuur tot het toetsinkomen rekenen als:

- Is het verhuurde huis gefinancierd met een financiering? Dan moet de geldverstrekker schriftelijk toestemming hebben gegeven voor de verhuur.
- Er is sprake van permanente verhuur. Inkomsten uit verhuur van een recreatiewoning of AirBnB rekenen we niet mee.
- Het huis waar de klant de huur voor krijgt, is niet bij de aangevraagde Verhuurhypotheek betrokken.
- De huurinkomsten nemen we mee tot maximaal 50% van het totale toetsinkomen.
- De huurinkomsten tellen voor 70% mee. Daar halen we de hypotheeklasten van het verhuurde huis (of huizen) vanaf. Is de aanvrager met iemand anders eigenaar van de verhuurde panden? Dan berekenen we de huuropbrengst naar rato van uw aandeel in de eigendom.
- De kale huur mag niet hoger zijn dan wat is toegestaan onder het WWS- puntensysteem.

4.6 Zakelijk inkomen

4.6.1 Zzp, eenmanszaak, vof of maatschap

Als we het toetsinkomen van een zelfstandige bepalen die een onderneming zonder rechtspersoonlijkheid heeft (bijvoorbeeld een eenmanszaak, vof of maatschap) en inkomstenbelasting betaalt in Nederland, dan gaan we uit van de regels voor het vaststellen van een zakelijk inkomen. We nemen alleen inkomen mee dat we zelf hebben vastgesteld (zie Regels voor het accepteren en verstrekken van een Hypotheek) en inkomen dat door de NHG goedgekeurde partijen is vastgesteld.

We nemen geen inkomen mee dat verdiend is met een onderneming in het buitenland of naar buitenlands recht.

4.6.2 Nv of bv

Het toetsinkomen van een directeur-grotoaandeelhouder van een Nederlandse bv of nv bepalen we aan de hand van de regels voor het vaststellen van een zakelijk inkomen. We nemen alleen inkomen mee dat we zelf hebben vastgesteld (zie Regels voor het accepteren en verstrekken van een Hypotheek) en inkomen dat door de NHG goedgekeurde partijen is vastgesteld. We nemen geen inkomen mee dat verdiend is met een onderneming in het buitenland of naar buitenlands recht.

4.6.3 Startende ondernemer

Onderneemt iemand minder dan 3 jaar (minder dan 3 hele en afgesloten boekjaren) dan komt de klant niet in aanmerking voor de Verhuurhypotheek. We berekenen dus geen zakelijk inkomen voor startende ondernemers.

4.7 Toetslast van de verplichtingen

De toetslast van de verplichtingen bepalen we zo:

Product	Toetslast
Doorlopend krediet	2% van de limiet per maand.
Uitgestelde betaling	
Aflopend krediet in het BKR	De werkelijke last; het bij BKR geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd.
Overige aflopende kredieten	Kan het maandbedrag tijdens de looptijd niet meer wijzigen? Dan toetsen we met de werkelijke last (bedrag / looptijd). Kan het maandbedrag nog wel wijzigen? Dan toetsen we met 2% van de oorspronkelijke hoofdsom.
Registratie BKR Zakelijk Krediet	Wordt meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen van de ondernemer.
Operational leaseovereenkomst	De werkelijke last; het bij BKR geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd. BKR-registraties van voor 1-4-2022 moeten worden gecorrigeerd door de registratie te delen met een omrekenfactor van 0,65.
DUO studieschuld ¹	De daadwerkelijke maandlast (rente + aflossing). Zit de aanvrager nog in de opbouw- of aanloopfase? In dat geval berekenen we het (annuïtaire) termijnbedrag op basis van de actuele studieschuld, de huidige rente en de looptijd van de studielening na het verstrijken van deze fase(s).
Nieuwe restschuld bij ons of een restschuld ergens anders gefinancierd met een hypotheek	1e jaarlast. Als de looptijd korter is dan 10 jaar, moet de rentevaste periode gelijk zijn aan de looptijd en rekenen we met de contractrente (werkelijke last).
Lopende restschuldfinanciering bij ons	Jaarlast komende 12 maanden.
Hypotheek op nieuw huis	Als getoetst wordt of de aanvrager de dubbele lasten kan betalen: de werkelijke rente en aflossing.
Hypotheek op te verkopen huis / overbruggingshypotheek	Als getoetst wordt of de aanvrager de dubbele lasten kan betalen: • Aankoop bestaande bouw: werkelijke rente en aflossing voor minimaal 6 maanden. • Aankoop nieuwbouw: werkelijke rente en aflossing tot 3 maanden na de geplande opleverdatum.

¹ Indien uit correspondentie van DUO blijkt dat sprake is van een extra aflossing op het leningbedrag en op basis daarvan een nieuwe aflosbedrag is overeengekomen, dan wordt er uitgegaan van de nieuwe maandlast.

Product	Toetslast
Hypotheek op verkochte huis	Als getoetst wordt of de aanvrager de dubbele lasten kan betalen: de werkelijke rente en aflossing. En als het nodig is, de tijdelijk te betalen huur tot aanvrager in het huis kan wonen.
Te betalen partneralimentatie	Wordt in mindering gebracht op het toetsinkomen van de aanvrager, daarna wordt de woonquote bepaald.
Te betalen kinderalimentatie	Brengen we niet in mindering op het toetsinkomen.
Erfpachtcanon	Het bedrag van de canon per jaar.

4.8 Erfpacht en koopsom van de grond

We helpen een aanvrager met een hypotheek voor erfpacht als:

- er geen sprake is van een vooraf overgekomen (verplichte en/of minimale) terugkoopsom van de grond;
- het erfpachtrecht voldoet aan de criteria van de NVB ([NVB erfpachtcriteria vanaf 1-1-2013](#))

4.8.1 Erfpacht vóór 2013

Is de erfpacht uitgegeven of verlengd voor 2013 ([NVB erfpachtcriteria voor 1-4-2012](#))? Maar voldoet het niet aan de eisen van de NVB? Dan kunnen we een hypotheek verstrekken. Maar alleen als de overheid eigenaar is van de grond en de restduur van de erfpacht nog minimaal net zo lang loopt als de helft van de looptijd van de hypotheek. Of onvoorwaardelijk wordt verlengd.

1 Indien uit correspondentie van DUO blijkt dat sprake is van een extra aflossing op het leningbedrag en op basis daarvan een nieuwe aflosbedrag is overeengekomen, dan wordt er uitgegaan van de nieuwe maandlast.