



De Leef Hypotheek

Acceptatiegids

mei 2025

Wat leest u in deze acceptatiegids?

01 Dit maakt de Leef Hypotheek uniek	5
02 Het aanvraagproces	6
03 Acceptatiecriteria	7
04 Aanvrager	8
Partner van de aanvrager	8
Niet-EU nationaliteit	9
05 Inkomen	10
Inkomen uit vast dienstverband	10
Inkomen uit ander/flexibel dienstverband	11
Inkomen uit toekomstig dienstverband	11
Inkomen uit onderneming	12
Inkomen uit (pre)pensioen	13
Inkomen uit lijfrente	13
Inkomen uit uitkering	14
Inkomen uit PGB	14
Inkomen uit alimentatie	15
Inkomen uit vermogen	15
Inkomen uit verhuur	15
06 Financiële verplichtingen	16
Geregistreerde kredieten	17
Energiebespaarlening voor de woning	17
Leen-schenkconstructies	17
Studieleningen	18
Alimentatieverplichtingen	18
Erfpachtcanon	18
07 Woning	19
Nieuwbouw	19
Appartement	20
Winkel- of kantoorfunctie	20
Koop- en leenconstructies	20
Erfpacht	21
Verkoop onder voorwaarden	21

Andere vorm van passeren	21
08 Waarde van de woning	22
Waardebepaling	22
09 LTV, LTI, hoofdsom en inschrijving	24
Hogere inschrijving	25
Minimale/maximale hoofdsom	25
Vervolghypotheek bij een andere aanbieder	25
Overlijdensrisicoverzekering	26
Toetsrente	26
Consumptief gebruik van de lening	26
Belastingplichtig in het buitenland	26
Leencapaciteit bij duurzame woning en/of energiebesparende voorzieningen	26
Hypotheekrenteaftrek vervalt binnen 10 jaar	26
10 Onze hypotheekproducten	27
11 Depot	29
In deze situaties is een bouwdepot meestal verplicht	29
Rentevergoeding	29
Betalingen	29
Rentedepot	29
12 Overbruggingssituatie	30
Overbruggingslening	30
13 Wijzigingen in bestaande hypotheken	32
Hypotheekbedrag verhogen	32
Looptijd verlengen	32
Aflosvorm wijzigen	32
Rente afkopen	32
Rentemiddeling	32
Risico-opslag aanpassen	33
Meenemen bij verhuizing	33
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	33
14 Goed om te weten	34
Contact met Centraal Beheer	35
Bijlage 1 Eisen aan documenten	36

Bouwkundig rapport	36
Taxatierapport	36
Waarborgcertificaat	36
Werkgeversverklaring	36

Bijlage 2 Afwijkingen van NHG 37

Overzicht afwijkingen	37
Opschortende voorwaarden	39

01

Dit maakt de Leef Hypotheek uniek

Proactief beheer

Bij Centraal Beheer verzekeren wij onze klanten graag van rust en zekerheid:

- ✓ Met 7 risicoklassen (inclusief NHG) merkt uw klant vaak dat wij uit onszelf de rente verlagen.
- ✓ We nemen telefonisch contact op met de klant na het passeren van de hypotheek.
- ✓ Rentemiddeling 1 keer per rentevastperiode mogelijk.

Moderne voorwaarden

- ✓ Uw klant krijgt vanzelf een lager rentepercentage als hij door aflossen in een lagere risicoklasse valt.
- ✓ 100% boetevrije aflossing uit eigen middelen.
- ✓ Rentekorting bij energiebesparende maatregelen.
- ✓ Boetevrij aflossen tot 10% per jaar.
- ✓ Rentemiddeling 1 keer per rentevastperiode mogelijk.
- ✓ Rente meenemen bij verhuizen.
- ✓ Geen kosten als u de aanvraag annuleert.

Samen met u

Samen met u helpen wij mensen aan een Leef Hypotheek.

Dat maakt ons een team. Daarom:

- ✓ Verbeteren wij ons product elk jaar.
- ✓ Heeft u invloed op ons proces en ons product.
Als u mogelijkheden voor verbeteringen ziet, horen wij dat graag.
- ✓ Organiseren we sessies met adviseurs om onze voorwaarden, acceptatiecriteria, processen en service continue te verbeteren.

Meld u aan als u mee wilt denken:
adviseurs@centraalbeheer.nl

We helpen u met uw acquisitie

Vanaf het moment dat u een Leef Hypotheek aanvraagt, bouwen wij een relatie op met onze gezamenlijke klant. We zoeken het gesprek op, luisteren en wijzen hem op de mogelijkheden die hij heeft.

- ✓ Merken we dat onze gezamenlijke klant advies wil? Dan verwijzen wij hem door naar de adviseur die heeft bemiddeld. En dat bent u.
- ✓ We dragen u leads aan via onze veel bezochte website.
- ✓ We delen inzichten en informatie die interessant voor u kunnen zijn.

Onze diensten

Hypotheek Academie

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

Checklist Huis Kopen

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

We nemen u werk uit handen

Wij maken het aanvragen van onze Leef Hypotheek graag makkelijk:

- ✓ Minder rework door kraakheldere acceptatiecriteria en soepel proces.
- ✓ Hypotheekdesk voor twijfelgevallen die buiten de kaders vallen.

02

Het aanvraagproces

Aanvraagproces

Uw klant ontvangt via u eerst een Voorstel met Renteaanbod. Daarin vragen wij alle informatie en documenten op. Ook staat hier een gegarandeerde rente in.

Het acceptatieproces begint als uw klant het Voorstel met Renteaanbod tekent en u het heeft teruggestuurd. Zodra wij alle documenten hebben goedgekeurd ontvangt uw klant een Definitief Aanbod. Dit aanbod is bindend voor Centraal Beheer, maar vrijblijvend voor uw klant.

Ockto

Via de Ockto app kunnen uw klanten met behulp van hun DigiD op een eenvoudige manier de benodigde informatie verzamelen en na controle versturen. De bronnen die daarbij worden geraadpleegd zijn

- MijnOverheid
- MijnUWV
- MijnPensioenoverzicht

Hieronder staan de documenten die bij gebruik van de bovengenoemde bronnen meestal niet meer nodig zijn:

- Kopie van paspoort of ID kaart (zonder BSN)
- UWV verzekeringsbericht
- Overzicht van het pensioeninkomen/AOW uitkering

Inkomenstoets voor zelfstandig ondernemer

Is uw klant zelfstandig ondernemer?

Voor NHG-aanvragen laat u een Inkomensverklaring Ondernemer opstellen door 1 van de door NHG geselecteerde Rekenexperts.

Voor niet NHG-aanvragen beoordelen wij zelf het inkomen. Voor niet NHG-aanvragen via een Volmachtpartij vraagt u bij Raadhuys een inkomenstoets op.

Voorstel met Renteaanbod

- Het Voorstel met Renteaanbod moet binnen 3 weken ondertekend bij ons binnen zijn.
- Het Voorstel met Renteaanbod is vanaf het uitbrengen standaard 4 maanden geldig. Binnen deze 4 maanden moet de hypotheek passeren.
- Alle gevraagde informatie en documenten moeten wij uiterlijk 4 weken voor de uiterste passeerdatum hebben ontvangen.

- Uw klant kan dit voorstel 1 keer verlengen:
 - Bestaande bouw: met 2 maanden.
 - Nieuwbouw: met 8 maanden.

Dit geeft u op het Voorstel met Renteaanbod aan.

Kosten van verlenging

Geen kosten

- Bij nieuwbouw
- Bij bestaande bouw en deze leningdelen:
 - Met een Kwartaal Variabele Rente.
 - Overbruggingslening.
 - Leningdeel waarvan de rente meeverhuist.

Wel kosten

Bij bestaande bouw en alle andere leningdelen als de actuele rente op de dag van passeren hoger is dan de rente in ons Voorstel met Renteaanbod. Kosten berekenen we zo:

- Uw klant betaalt per afgenomen maand 0,25% van het leningdeel.
- Een deel van een maand brengen wij in rekening als 1 hele maand.
- We stellen de kosten vast op de dag van passeren. De kosten houden we dan in op de lening.

Tijdens de geldigheid van ons Voorstel met Renteaanbod brengen we geen nieuw voorstel uit. Wel voeren we op uw verzoek wijzigingen door. Eventuele wijzigingen ziet u terug in ons Definitief Aanbod.

Definitief Aanbod

- Ontvangen wij graag binnen 2 weken getekend retour. Uw klant heeft dus 2 weken bedenktijd om het Definitief Aanbod te accepteren.
- Is voor ons bindend zodra wij het door uw klant ondertekende aanbod hebben ontvangen. Uw klant mag wel kosteloos annuleren.
- Is voor ons de bevestiging om de stukken naar de notaris te sturen.

03

Acceptatiecriteria

In dit deel van de acceptatiegids vindt u de algemene regels van het acceptatiebeleid van Centraal Beheer.

U leest in dit deel van de gids in welke situaties wij een geldlening met hypothecaire zekerheid verstrekken. Hierna wordt dat het verstrekken van een hypotheek genoemd. Als wij het nodig vinden, mogen wij van deze regels afwijken.

De hoeveelheid tekst in deze acceptatiegids is tot een minimum beperkt. U vindt de informatie over onze acceptatiecriteria en vereiste documenten in overzichtelijke tabellen. Via de uitgebreide inhoudsopgave bieden we u extra zoekgemak.

In deze acceptatiegids gebruiken we verschillende Opsommingstekens:

- ✓ geen probleem
- ✗ wel een probleem / niet toegestaan
- document vereist

Wet- en regelgeving

Centraal Beheer onderschrijft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF). We hanteren de LTI- en LTV-normeringen van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet van het Ministerie van Financiën. Hoe wij omgaan met persoonsgegevens staat in ons privacy statement op centraalbeheer.nl/hypotheek/klant/actuele-voorwaarden-en-formulieren

Wij kunnen bij de inbreng van eigen middelen of het aantonen van vermogen de herkomst hiervan controleren in het kader van Customer Due Diligence. Bij constatering van fraude of registratie in fraude-registers wordt een aanvraag afgewezen.

Voor de beoordeling van een aanvraag maken wij ook gebruik van een modelmatige risicobepaling. Dit model geeft een risicoscore op basis van een combinatie van inkomen, kenmerken van de woning en betaalgedrag van de aanvrager.

04

Aanvrager

Algemene voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Aanvrager is een natuurlijk persoon en ook: ✓ meerderjarig ✓ handelingsbekwaam ✓ (toekomstige) bewoner van het onderpand ✓ (toekomstige) eigenaar van het onderpand Wij verstrekken geen hypotheek aan een aanvrager die: - x onder curatele of onder bewind staat - x in een land buiten de eurozone woont	Per aanvrager, door u zorgvuldig met het origineel te vergelijken en af te tekenen: ☐ geldig paspoort, of ☐ geldige Europese ID-kaart, of ☐ acceptabel vreemdelingendocument Let op: • voor het uitbrengen van het Definitief Aanbod zonder burgerservicenummer (BSN) • na uitbrengen van het Definitief Aanbod mét BSN

Partner van de aanvrager

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Aanvragers die getrouwd of geregistreerd partners zijn waarbij de woning binnen een (beperkte) gemeenschap van goederen valt moeten beiden schuldenaar worden op de hypotheek. Deze verplichting geldt niet als: • de woning uitsluitend op naam van de aanvrager komt, én • er huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden zijn die de woning uitsluiten van een gemeenschap of de woning buiten de beperkte gemeenschap van goederen valt, én • het inkomen van 1 aanvrager voldoende is Er mag geen sprake zijn van een: - x samenlevingsverband in de familiesfeer (bijvoorbeeld ouder-kind of broer-zus)	☐ huwelijkse voorwaarden, of ☐ partnerschapsvoorwaarden

Niet-EU nationaliteit

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Aanvragers met een niet-EU nationaliteit voldoen aan: ✓ 2 jaar ingeschreven en woonachtig in Nederland ✓ 2 jaar inkomen in Nederland óf ✓ LTV <= 80%	Als LTV > 80% Per aanvrager waarvan het inkomen nodig is: ☐ jaaropgaven van het inkomen in de laatste 2 jaar ☐ uittreksel Basisregistratie Personen (BRP) waaruit blijkt dat aanvrager langer dan 2 jaar in Nederland woont en ingeschreven is Telt het inkomen van de 2e aanvrager niet mee? Dan mag u voor deze aanvrager volstaan met: ☐ IND-vreemdelingendocument, of ☐ sticker in het paspoort waaruit blijkt dat de 2e aanvrager een Nederlandse verblijfsvergunning voor bepaalde tijd heeft én ☐ officieel document met vermelding burgerservice nummer (BSN) (na uitbrengen Definitief Aanbod) Als andere nationaliteit dan die van een EU-lidstaat, IJsland, Liechtenstein, Noorwegen of Zwitserland: Elke aanvrager waarvan het inkomen nodig is: ☐ verblijfsvergunning voor Nederland voor onbepaalde tijd, of ☐ verblijfsvergunning voor een EU-lidstaat voor langdurig ingezetenen, of ☐ verblijfsvergunning (type I en III) voor bepaalde tijd in Nederland met een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 Vreemdelingenbesluit (zoals een kennismigrant/expat), of ☐ document duurzaam verblijf burgers van de unie

05

Inkomen

Algemene voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ inkomsten en vermogen in euro's Wij rekenen niet met: - x inkomsten en vermogen in andere valuta - x salaris in contanten	Van iedere aanvrager die binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt of binnen 10 jaar met pensioen gaat: ☐ bewijs van de te verwachten inkomsten na pensionering

Inkomen uit vast dienstverband

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Wij tellen mee: ✓ dienstverband onbepaalde tijd ✓ dienstverband bepaalde tijd met intentieverklaring Uitgezonderd: - x nog in proeftijd <i>zie bij andere / flexibele dienstverbanden</i> - x voornemen om dienstverband op korte termijn te beëindigen Wij rekenen bij de werkgeversverklaring met: ✓ bruto jaarloon of salaris ✓ vakantietoeslag ✓ vakantiebonnen bouwbedrijf (100%) ✓ structurele provisie (niet bedrijfsafhankelijk): het bedrag over de laatste 12 maanden, maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen ✓ structurele onregelmatigheidstoeslag/ ploegentoeslag: het bedrag over de laatste 12 maanden ✓ structureel overwerk: het bedrag over de laatste 12 maanden, maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen ✓ vaste 13e maand of onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering ✓ structureel flexibel budget: maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen ✓ onvoorwaardelijke stijging van het inkomen binnen 6 maanden Bij meer dan 1 vast dienstverband, totaal meer dan 40 uur: • maximaal 125% van 12 keer het maandinkomen op basis van 40 uur	Inkomen met inkomensbepaling loondienst (IBL): ☐ UWV verzekeringsbericht, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstrook, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden Inkomen met werkgeversverklaring: ☐ werkgeversverklaring volgens model NHG, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstrook, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden Als de werkgever familie van de aanvrager is: ☐ UWV verzekeringsbericht op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden en de meest recente salarisstrook, of ☐ werkgeversverklaring, de 3 meest recente salarisstroken en bewijs van bijschrijvingen van het salaris Let op: Als er een onvoorwaardelijke stijging van het inkomen binnen 6 maanden is: ☐ verklaring van de werkgever dat de inkomensstijging onvoorwaardelijk is (het standaard formulier 'Verklaring onvoorwaardelijke inkomensverhoging' op centraalbeheer.nl/voor-adviseurs/hypotheek kan hiervoor worden gebruikt)

Inkomen uit ander/flexibel dienstverband

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Wij tellen mee: ✓ seizoenswerk ✓ uitzendwerk bij een uitzendbureau dat is aangesloten bij ABU of NBBU ✓ oproep- en invalwerk ✓ dienstverband bepaalde tijd, zonder verklaring vast dienstverband ✓ nog in proeftijd Wij rekenen met: • gemiddeld jaarinkomen van de laatste 3 kalenderjaren of 36 maanden • maximaal: inkomen laatste kalenderjaar of 12 maanden en maximaal het verwachte inkomen van het lopend jaar • loonvervangende uitkeringen tellen mee bij de berekening van het gemiddeld jaarinkomen. Dit kan alleen als er inkomen is uit een actief (tijdelijk) dienstverband	Inkomen met inkomensbepaling loondienst (IBL): ☐ UWV verzekeringsbericht, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstrook, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden Inkomen met werkgeversverklaring: ☐ werkgeversverklaring volgens model NHG, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstrook, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden ☐ jaaropgaven van de laatste 3 kalenderjaren

Inkomen uit toekomstig dienstverband

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Wij tellen mee: ✓ inkomen met startdatum binnen 6 maanden na datum Definitief Aanbod, én ✓ zonder proeftijd, én ✓ vast dienstverband	☐ door beide partijen ondertekend arbeidscontract ☐ werkgeversverklaring Als hypotheeklasten eerder ingaan dan (hoger) inkomen: ☐ bewijs beschikbaar spaargeld overbrugging lasten hypotheek

Inkomen uit onderneming

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Wij tellen mee: - x eigenaar eenmanszaak - x lid van een maatschap - x vennoot in commanditaire vennootschap - x vennoot in vennootschap onder firma - x eigenaar BV met belang vanaf 5% In deze gevallen verstrekken wij geen Leef Hypotheek - x bedrijf niet gevestigd of actief in Nederland - x korter dan 36 maanden zelfstandig - x onvoldoende liquiditeit of solvabiliteit - x negatief eigen vermogen in laatste jaar - x holding met meerdere werkmaatschappijen - x meer dan 2 BV's - x eigenaar NV met belang vanaf 5% - x onderneming in branche gerelateerd aan de drugsindustrie, pornografische- of seksindustrie, wapenhandel of gokken - x onderneming in de agrarische sector, in de handel in onroerend goed of in een andere branche die niet voldoende te beoordelen is - x We zijn terughoudend bij ondernemingen in de horeca en in de autohandel. Voor deze 2 branches gelden de volgende voorwaarden: - Autohandel: acceptabel zijn alleen BOVAG aangesloten universele autobedrijven en/of officiële merkdealers - Onderneming bestaat al langer dan 36 maanden - Ondernemer is al meer dan 36 maanden uitbater van de onderneming - Combinatiepanden zijn niet acceptabel Wij rekenen met Inkomen uit 1 bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten: de gemiddelde nettowinst (saldo fiscale winstberekening IB-aangifte) van de laatste 3 kalenderjaren.	Bij een aanvraag met NHG: ☐ inkomensverklaring ondernemer (IKV), niet ouder dan 6 maanden op datum Definitief Aanbod, opgemaakt door 1 van de door NHG geselecteerde Rekenexperts. Bij een aanvraag zonder NHG: Bent u een adviseur zonder rechtstreekse aanstelling waarvan de aanvraag loopt via een Volmachtpartij: ☐ inkomensverklaring ondernemer (IKV), niet ouder dan 6 maanden op datum Definitief Aanbod, opgemaakt door Raadhuis. Voor de andere adviseurs geldt: Wij doen de beoordeling van het zakelijk inkomen zelf. Als u toch een inkomensverklaring ondernemer (IKV) opgemaakt door Raadhuis wilt aanleveren, geef dat dan aan in de HDN aanvraag. ☐ recent uittreksel van de Kamer van Koophandel <i>Van de laatste 3 kalenderjaren of, als de stukken er nog niet zijn en de aanvraag gebeurt in de periode januari tot en met april, van de laatste 3 jaar ervoor:</i> ☐ balans en verlies- en winstrekening ☐ IB-aangifte ☐ aangifte van de omzetbelasting ☐ bewijs van betaling van de omzetbelasting <i>Op ons verzoek:</i> ☐ verklaring van de accountant over het resultaat van het lopend jaar of het aankomende jaar <i>In het geval van een BV:</i> ☐ recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden Let op: • maximaal: netto winst van het laatste kalenderjaar • we corrigeren voor de fiscale bijtelling in verband met het privégebruik van een auto
Zelfstandig inkomen niet benodigd Als het inkomen niet benodigd is voor het verkrijgen van de hypotheek, wordt het risico van de betreffende zelfstandigheid op basis van het laatst beschikbare jaar beoordeeld.	Bij een aanvraag met NHG: ☐ beoordelingsverklaring (nul-verklaring) o.b.v. laatste jaarcijfers door 1 van de door NHG geselecteerde Rekenexperts. Zijn er geen (relevante) bevindingen dan volgt een bericht dat er geen nadere analyse

	noodzakelijk is. De rekenexpert berekent kosten aan Centraal Beheer klanten. Bij een aanvraag zonder NHG: Bent u een adviseur zonder rechtstreekse aanstelling waarvan de aanvraag loopt via een Volmachtpartij: ☐ beoordelingsverklaring (nul-verklaring) Raadhuys o.b.v. laatste jaarcijfers. Zijn er geen (relevante) bevindingen dan volgt een bericht dat er geen nadere analyse noodzakelijk is. Raadhuys berekent kosten aan Centraal Beheer klanten. Voor de andere adviseurs geldt: Wij doen de beoordeling van het zakelijk inkomen zelf. Als u toch een verklaring opgemaakt door Raadhuys wilt aanleveren, geef dat dan aan in de HDN aanvraag. ☐ balans en verlies- en winstrekening laatste jaar ☐ IB-aangifte laatste jaar
--	---

Inkomen uit (pre)pensioen

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ AOW ✓ (pre)pensioenuitkeringen	☐ jaaroverzicht(en) van inkomen ☐ pensioentoekeningsbesluit of pensioenbeschikking ☐ maandspecificatie Of ☐ uitspraak van mijnpensioenoverzicht.nl, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden

Inkomen uit lijfrente

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ lopende lijfrente-uitkering voor de duur dat de uitkering gegarandeerd is ✓ nog niet uitkerende lijfrente (verzekerings- of bankspaarproduct met lijfrenteclausule) Let op: • we houden rekening met het rendement op toekomstige inleg, voor zover die inleg een jaar voorafgaand aan de datum van het Definitief Aanbod ook al betaald is • de einddatum van de berekende uitkering mag niet eerder zijn dan de einddatum van het leningdeel	☐ lijfrentepolis Bij lopende lijfrente-uitkering: ☐ bankafschrift met meest recente lijfrente-uitkering Bij nog niet uitkerende lijfrente: ☐ recent prognosekapitaal van de uitgestelde lijfrente op basis van maximaal 4% of het historisch rendement indien dit lager is, maximaal de UFR. Dit overzicht moet worden verstrekt door de verzekeraar of de bank ☐ recente offerte van een verzekeraar of bank voor een direct ingaande lijfrente

• het deel van de lening boven de leencapaciteit zonder lijfrente-uitkering, moet uiterlijk afgelost zijn vóór het moment dat de uitkering stopt	
--	--

Inkomen uit uitkering

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ WAO-uitkering en WAZ-uitkering ✓ IVA-uitkering voor onbeperkte tijd ✓ Wajong-uitkering exclusief studietoelage	☐ toekenningsbesluit van sociale verzekering ☐ meest recente betalingsspecificatie van uitkering

Inkomen uit PGB

Wij tellen mee:	Deze documenten levert u aan
✓ inkomen uit zelfstandig beroepsmatige PGB-zorgverlening In deze situaties niet - x eigen PGB - x flexwerker - x PGB-inkomen uit zorgverlening aan partner of familie	Bij een aanvraag met NHG: ☐ Inkomensverklaring ondernemer (IKV), niet ouder dan 6 maanden op datum Definitief Aanbod, opgemaakt door 1 van de door NHG geselecteerde Rekenexperts. Bij een aanvraag zonder NHG: Bent u een adviseur zonder rechtstreekse aanstelling waarvan de aanvraag loopt via een Volmachtpartij: ☐ inkomensverklaring ondernemer (IKV), niet ouder dan 6 maanden op datum Definitief Aanbod, opgemaakt door Raadhuys. Voor de andere adviseurs geldt: Wij doen de beoordeling van het zakelijk inkomen zelf. Als u toch een inkomensverklaring ondernemer (IKV) opgemaakt door Raadhuys wilt aanleveren, geef dat dan aan in de HDN aanvraag. Zie 'Inkomen uit onderneming' voor de benodigde documenten.

Inkomen uit alimentatie

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ Partneralimentatie: minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid of pensioen zijn Let op: we rekenen alimentatie mee voor de duur dat de alimentatie loopt Wij tellen niet mee: - x kinderalimentatie	☐ echtscheidingsconvenant ☐ beschikking echtscheiding ☐ notariële akte van verdeling ☐ bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand

Inkomen uit vermogen

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ Inkomen uit vermogen: minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid of pensioen zijn. ✓ Minimaal € 20.000 vrij beschikbaar vermogen, zoals spaargeld en beleggingen als: - het eenvoudig liquide te maken is - het redelijkerwijs te verwachten vermogensinkomsten heeft In deze situaties niet: - x vermogen dat verpand is - x vermogen in vreemde valuta/crypto Wij rekenen met rendement op basis van: • door het CHF vastgestelde rente (3%) of de hypotheekrente (de laagste van beide rentes)	☐ bewijs van de huidige omvang en de vrije beschikbaarheid van het vermogen

Inkomen uit verhuur

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ inkomsten uit de verhuur van vastgoed met bestemming wonen (niet het onderpand) - maximaal 5 verhuurde woningen in bezit - maximaal 30% van het toetsinkomen - minimaal 20% afslag op de bruto huurinkomsten - hypotheeklasten worden in mindering gebracht, we gaan hierbij uit van annuïtaire lasten - individuele beoordeling	☐ huurovereenkomst van de verhuurde woning (minimaal 1 maand oud) ☐ overzicht van de hypotheek op de woning ☐ IB aangifte laatste jaar ☐ leningovereenkomst of toestemmingsbrief van de geldverstrekker waaruit blijkt dat verhuur is toegestaan ☐ bewijs van bijschrijving van de huur

06

Financiële verplichtingen

Deze BKR-coderingen accepteren wij niet	Deze documenten levert u aan
- x BKR-codering A - x BKR-codering 1 tot en met 5 - x BKR-melding SK, SH, RO, ZO of HY - x BKR-melding RN of RH zonder afspraken over betalingsverplichting Let op: BKR-bijzonderheidscode 9 (lopend bezwaar) maakt geen verschil voor onze beoordeling Deze BKR-coderingen accepteren we wel ✓ maximaal 1 A- of 1-codering op een afgelost krediet of A- of 1-codering met herstelcodering op een lopend krediet ✓ HY- of RN-codering die is ontstaan vanwege kwijtschelding van een restschuld door NHG ✓ RN- of RH-codering waarbij afspraken over betalingsverplichting zijn gemaakt ✓ RN-codering met 3-codering en aflossingsdatum op dezelfde datum als de meldingsdatum van de 3-codering	Bij een HY- of RN-codering en kwijtgescholden restschuld: ☐ NHG-brief finale kwijting Bij een RN- of RH-codering met betalingsafspraken: ☐ bewijs van de betalingsafspraken

Geregistreerde kredieten

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ minimaal 2% per maand, over het oorspronkelijk kredietbedrag of de kredietlimiet, of ✓ de werkelijke last (bijvoorbeeld bij AK en OA), als: - het krediet tijdens de looptijd van het krediet wordt afgelost, en - het kredietbedrag niet verhoogd kan worden, en - er niets opgenomen kan worden uit het krediet, en - de rente niet wijzigt tijdens de looptijd ✓ de werkelijke last, als het een betalingsafpraak bij een lopende RN/RH betreft Hierboven staat hoe we omgaan met bepaalde financiële verplichtingen van de aanvragers. De regels gelden niet: • als de financiële verplichting is afgelost op de datum van de hypotheekverstrekking, en • als de overeenkomst over de financiële verplichting wordt beëindigd	☐ Bij lopende RN/RH: betalingsafspraken ☐ aflosbewijs ☐ bewijs dat aflossing uit eigen middelen wordt voldaan

Energiebespaarlening voor de woning

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ de werkelijke last	☐ kredietovereenkomst

Leen-schenkconstructies

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ lening maximaal € 100.000 ✓ lening bij familie ✓ bestemd voor aankoop en/of verbouwing van de woning ✓ hypothecaire inschrijving toegestaan In deze situatie niet ✗ hogere rentelast dan de jaarlijkse belastingvrije schenking Wij rekenen met ✓ de werkelijke last, lasten minus schenking	☐ schenkovereenkomst ☐ leenovereenkomst

Studieleningen

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ het termijnbedrag maal de bruteringsfactor uit de tabel in de Tijdelijke regeling hypotheckair krediet Let op: • Er wordt geen rekening gehouden met een aflosvrije periode of een verlaagd termijnbedrag vanwege de zogenaamde draagkrachtmeting • we houden wel rekening met de berekende maandlast in de zogenaamde aanloop- of opbouwfase. Dit is de periode dat de consument nog geen termijnbedrag verschuldigd is voor rente en aflossing van een studielening	☐ schuldoverzicht van de studiefinanciering bij DUO

Alimentatieverplichtingen

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ alimentatieverplichtingen aan ex-partner Let op: bij de bepaling van het toetsinkomen brengen we eerst de partneralimentatie in mindering, conform de NHG-normen	Bij echtscheiding tot 12 jaar geleden: ☐ echtscheidingsconvenant ☐ notariële akte van verdeling ☐ beschikking echtscheiding ☐ bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand Bij echtscheiding langer dan 12 jaar geleden: ☐ meest recente IB-aangifte ☐ bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand

Erfpachtcanon

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ erfpachtcanon Let op: wordt de erfpachtcanon aangepast binnen 1 jaar? Dan rekenen we met de hogere canon Let op: Als er sprake is van een oplopende canonverplichting anders dan indexatie wordt gerekend met het gemiddelde canonbedrag.	☐ erfpachtovereenkomst Als de erfpachtcanon wordt aangepast binnen 1 jaar: ☐ bewijs van nieuwe canon

07

Woning

Algemene voorwaarden onderpand

- ✓ in Nederland
 - onderhoudstoestand (eventueel na verbouwing) redelijk of goed
 - permanente woonbestemming
 - juridisch en economisch eigendom
 - opstalverzekering tegen alle gebruikelijke gebeurtenissen, op basis van herbouwwaarde
 - bedoeld voor eigen bewoning

In deze situatie niet

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

Nieuwbouw

Voorwaarden onderpand	Deze documenten levert u aan
✓ projectmatige nieuwbouw door erkend bouw- of aannemingsbedrijf ✓ nieuwbouw in eigen beheer In deze situatie niet: - x zelfbouw	☐ koop- aanneemovereenkomst ☐ meerwerkspecificatie Als projectmatige nieuwbouw: ☐ waarborgcertificaat in de koop- aanneemovereenkomst afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. Of een afbouwgarantie in de koop- aanneemovereenkomst die is afgegeven door een woningcorporatie Als nieuwbouw in eigen beheer: ☐ gevalideerd taxatierapport ☐ onherroepelijke omgevingsvergunning ☐ termijnschema

Appartement

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ VvE met inschrijving bij Kamer van Koophandel ✓ VvE in oprichting - appartement ontstaan door splitsing In deze situatie niet: ✗ appartement zonder VvE Let op: Indien er geen (actieve) vereniging van eigenaren is, kan er bij kleinschalige appartementencomplexen (tot 3 appartementen) een hypotheek verstrekt worden als de onderhoudsstaat in het taxatierapport als 'goed' wordt beoordeeld.	Als het buitenonderhoud of de bouwkundige constructie matig of slecht is: ☐ meerjarenonderhoudsplan ☐ bouwkundig rapport ☐ opgave van de financiële situatie van het reservefonds waaruit blijkt dat het reservefonds voldoende is voor herstel tot 'redelijk' of 'goed'

Winkel- of kantoorfunctie

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ woon/winkelpand of woon/kantoorpand - winkel of kantoor in eigen gebruik - woning in eigen gebruik - woongedeelte minstens 75% van marktwaarde	☐ gevalideerd taxatierapport waaruit blijkt dat het woongedeelte minstens 75% van de marktwaarde bedraagt

Koop- en leenconstructies

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ Koopgarant met NHG ✓ Slimmer Kopen met NHG ✓ Starterslening met NHG In deze situatie niet: ✗ woning met koopregeling/starterslening zonder NHG	☐ Voorwaarden en overeenkomst koopregeling/starterslening

Erfpacht

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Bij erfpachtovereenkomst gesloten na 1 januari 1992: ✓ erfpacht duurt nog minstens 10 jaar of onvoorwaardelijke verlenging na (resterende) duur Bij erfpachtovereenkomst gesloten vóór 1 januari 1992: ✓ erfpacht duurt nog minimaal de looptijd van de lening, of onvoorwaardelijke verlenging na (resterende) duur Bij tijdelijk afgekochte erfpachtcanon: ✓ afkooptermijn duurt nog minimaal de looptijd van de lening Let op: bij erfpacht niet door overheid uitgegeven: • uitsluitend 'groene' beoordelingen in notariële opinie, of • voldoen aan bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten als erfpachtrecht op of na 1 januari 2013 is ontstaan	Bij erfpacht (nieuwbouw): ☐ concept transportakte waarin de duur van het erfpachtrecht staat Bij erfpacht (geen nieuwbouw): ☐ notarieel document waarin de looptijd van het erfpachtrecht staat, bijvoorbeeld de vestigingsakte van het erfpachtrecht Bij erfpachtrecht dat niet door overheid is uitgegeven: ☐ groene notariële opinie

Verkoop onder voorwaarden

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ koperssteun ✓ anti speculatiebeding alleen met NHG of indien het anti-speculatiebeding geen werking heeft in het geval van executoriale verkoop ex artikel 263 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, dan is een hypotheek ook zonder NHG mogelijk. ✓ verkoopverbod tot 5 jaar na overdracht ✓ voorkeursrecht van aanvrager Let op: de voorwaarden mogen géén invloed hebben op de waarde of courantheid van de woning.	☐ documentatie over de voorwaarden van de verkoop

Andere vorm van passeren

Voorwaarden
✓ Groninger akte

08

Waarde van de woning

De waarde van de woning is van belang voor:

- de maximale hypotheek
- de risicoklasse van de hypotheek

In het overzicht hieronder staat van welke waarde we uitgaan, in welke situaties er een taxatierapport vereist is en wanneer een Centraal Beheer Calcasa Desktop Taxatie® voldoende is. Houd wel rekening met uitzonderingen. In sommige situaties waarin volgens het overzicht een desktoptaxatie volstaat, kan er toch aanleiding zijn om een taxatierapport te vragen.

Waardebepaling

Getaxeerde marktwaarde bij	Deze documenten levert u aan
✓ bestaande woning ✓ verbouwing, als waarde na verbouw noodzakelijk is ✓ nieuwbouw in eigen beheer ✓ woning op erfpachtgrond ✓ woon/winkel- of woon/kantoorpand ✓ appartement dat ontstaat door splitsing ✓ appartementen zonder stortingen in reservefondsen	Bij getaxeerde marktwaarde: ☐ gevalideerd taxatierapport - Als de taxateur adviseert om nader bouwkundig onderzoek te doen óf - als in het taxatierapport staat dat het totaal van de gemiddeld geschatte directe kosten (0 - 1 jaar) meer dan 10% is óf - als er een aanschrijving is van de gemeente tot herstel van achterstallig onderhoud: ☐ bouwkundig rapport Bij nieuwbouw in eigen beheer: ☐ gevalideerd taxatierapport op basis van bouwtekeningen, bestek en onherroepelijke omgevingsvergunning ☐ tussentijds en/of eindtaxatierapport

Waarde Centraal Beheer Calcasa Desktop Taxatie® bij	Deze documenten levert u aan
✓ bestaande woning en lening niet meer dan 90% van de woningwaarde uit de Centraal Beheer Calcasa Desktop Taxatie® ✓ betrouwbaarheid van Desktoptaxatie minimaal 5 In deze situatie niet - x lening boven € 750.000 (exclusief overbruggingslening) - x woningen met erfpacht - x appartement dat ontstaat door splitsing - x appartement zonder storting in reservefonds - x woon/winkel- of woon/kantoorpand	Bij Calcasa Desktop Taxatie®: ☐ Centraal Beheer Calcasa Desktop Taxatie®: app.desktoptaxatie.nl/taxatie/centraal_beheer
Koop- en/of aannemingssom, bij nieuwbouw projectmatig door erkend bouw- of aannemingsbedrijf	Deze documenten levert u aan
• koop- en/of aannemingssom • meer- en minderwerk • bouwrente over vervallen termijnen • renteverlies tijdens de bouw (maximaal 4% van de koop/aannemingssom inclusief meer- en minderwerk) • aansluiting op openbare nutsvoorzieningen Staat in de koop/aannemingsovereenkomst een clause waaruit blijkt dat de aannemer gestegen bouwrijzen kan doorbelasten aan de aanvrager? Dan geldt het volgende: • het percentage mag maximaal 5% zijn • de aanvrager kan de mogelijke verhoging uit eigen middelen voldoen Let op: Afhankelijk van het verloop van de bouw kunnen wij voor of bij oplevering vragen om een taxatierapport. Dit rapport hoeft dan niet gevalideerd te worden.	Bij koop- en of aannemingssom: ☐ koop/aannemingsovereenkomst ☐ meerwerkspecificatie

09

LTV, LTI, hoofdsom en inschrijving

Onze voorwaarden over maximale LTV

• algemeen:	100% marktwaarde en niet meer dan 106% koopsom (inclusief verbouwkosten)
• bij bouw in eigen beheer:	100% stichtingskosten en niet meer dan 100% getaxeerde waarde
• bij 'vrij op naam' bestaande bouw:	100% marktwaarde en niet meer dan 106% van 97% van de v.o.n.-koopsom
• bij energiebesparende voorzieningen (EBV) en/of energiebespaarbudget (EBB):	106% marktwaarde Let op: het bedrag boven 100% volledig te besteden aan energiebesparende maatregelen
• aflossingsvrije hypotheek:	50% marktwaarde

Afwijken van maximale LTI en LTV

We zijn zeer terughoudend met afwijken van de maximale LTI en LTV (explain).

We kunnen wel afwijken van de maximale LTI en LTV als:

- een klant al een hypotheek bij ons heeft, en
- de nieuwe hypotheek voor de huidige woning is, en
- de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de resterende schuld op de oude hypotheek + de oversluitkosten (zoals een vergoeding wegens vervroegde aflossing, notariskosten, taxatiekosten en advieskosten)

Let op: zijn er achterstallige betalingen aan de Vereniging van Eigenaren (VvE) die een negatieve invloed hadden op de waarde van de woning? Die kunnen soms worden meegefinancierd (explain). Voorwaarde is dat de klant na aankoop van de woning de achterstallige betalingen voldoet aan de VvE

Seniorenregeling

We kunnen wel afwijken van de maximale LTI als:

- de klant de AOW-leeftijd heeft bereikt of deze leeftijd binnen 10 jaar bereikt
- de werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan:
 - de huidige werkelijke maandlast (dit mag geen huur zijn)
 - de toegestane financieringslast op basis van pensioeninkomen als de AOW-leeftijd is bereikt
 - de toegestane financieringslast op basis van het al opgebouwde pensioen als de AOW-leeftijd nog niet is bereikt. Tot AOW-leeftijd moet de lening haalbaar zijn op annuïtaire toets
- de rentevastperiode minimaal 20 jaar bedraagt. Of een kortere rentevastperiode als het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost

Extra lenen met consumptief doel is alleen mogelijk met de seniorenregeling bij een LTV van maximaal 60%. In dit geval hoeft de nieuwe werkelijke maandlast niet lager te zijn dan de huidige werkelijke maandlast.

Tijdelijk Tekort regeling NHG

We volgen deze regeling van NHG voor zowel NHG als niet-NHG hypotheeken met deze uitzondering:

- de rentevastperiode moet minimaal 10 jaar zijn of het leningdeel moet bij het bereiken van de einddatum volledig zijn afgelost

Hogere inschrijving

Verhoogde inschrijving

Een verhoogde hypothecaire inschrijving is mogelijk

Minimale/maximale hoofdsom

Minimaal	
• 1e hypotheek	€ 25.000

Maximaal	
• totale maximale hoofdsom	€ 1.000.000

Let op:

De maximale hoofdsom is inclusief vervolghypotheek en onderhandse opnames maar exclusief een overbrugging.

Vervolghypotheek bij een andere aanbieder

Een vervolghypotheek wordt alleen toegestaan als deze wordt afgesloten bij

- een financiële instelling (als bedoeld in de Wft) met een AFM-vergunning voor het aanbieden van krediet, of
- een eigen BV, of
- een andere aanbieder: de LTV van de hypotheek bij ons is maximaal 80% en de hypotheek loopt minimaal 1 jaar.

Er mogen de laatste 2 jaar geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest.

Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht bij een hypotheek. Een overlijdensrisicoverzekering kan niet aan ons worden verpand.

Toetsrente

Voor de berekening van de leencapaciteit gebruiken we een toetsrente

- is de rentevastperiode korter dan 10 jaar? Dan gebruiken we het percentage dat de AFM heeft vastgesteld. Tenzij het rentepercentage dat de klant betaalt hoger is, dan gebruiken we dat percentage
- is de rentevastperiode 10 jaar of langer? Of is de lening aan het eind van de ingaande rentevastperiode volledig afgelost? Dan gebruiken we het rentepercentage dat de klant betaalt

Consumptief gebruik van de lening

Is de rente van (een deel van) de lening niet fiscaal aftrekbaar? Dan gebruiken we hierbij de financieringslastpercentages die horen bij een lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.

Belastingplichtig in het buitenland

We gebruiken hierbij de financieringslastpercentages die horen bij een lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Dit geldt niet als:

- de aanvrager met het hoogste inkomen in Nederland belastingplichtig is; of
- in een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland

Leencapaciteit bij duurzame woning en/of energiebesparende voorzieningen

Bij berekening van de financieringslast mag een bedrag buiten beschouwing blijven conform de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Deze is afhankelijk van:

- het energielabel van de woning en/of
- de genomen energiebesparende voorzieningen

Hypotheekrenteaftrek vervalt binnen 10 jaar

Hiervoor gelden de volgende regels:

- het vervallen van de hypotheekrenteaftrek moet door de adviseur worden meegenomen in de financieringslast, en
- bij een NHG lening geldt dat een niet-fiscaal (box 3) leningdeel alleen is toegestaan vanaf het moment dat de hypotheekrenteaftrek vervalt, tenzij:
 - een bestaande hypotheek waarvan een gedeelte in box 3 valt naar NHG wordt overgesloten
 - de eigenwoningreserve bij verkoop van een onderpand geheel of gedeeltelijk niet wordt ingebracht en dit tot een box 3 deel leidt in de NHG hypotheek
 - er voor de herfinanciering van de NHG lening kosten gemaakt worden

10

Onze hypotheekproducten

Aflosvormen

- Annuïteitenhypotheek
- Lineaire hypotheek
- Aflossingsvrije hypotheek

Groen annuïtair of lineair leningdeel met duurzaamheidskorting

Voor het bedrag dat de aanvrager aan energiebesparende maatregelen aanvraagt kan een groen annuïtair of lineair leningdeel worden afgesloten tot een maximum van € 25.000. De aanvrager krijgt op dit leningdeel een korting op de rente. Na afloop van de rentevastperiode kan de korting wijzigen. Voor de actuele korting, looptijd en voorwaarden zie: centraalbeheer.nl/voor-adviseurs/verduurzamen.

Energielabelkorting

Heeft de woning een energielabel van A+ of beter? Dan geldt er een rentekorting voor contracten met een rentedatum vanaf 2 mei. Voor de actuele korting en voorwaarden zie centraalbeheer.nl/energielabelkorting.

Rentevormen

- Kwartaal Variabele Rente
- Vaste Rente: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 15, 20 en 30 jaar

7 risicoklassen

NHG, <60%, <70%, <80%, <90%, <95% en >95%

Automatische renteverlaging

Ja, zodra uw klant door aflossen in een lagere risicoklasse komt, krijgt hij vanzelf een lagere rente. Zowel bij regulier aflossen als bij extra aflossen.

Rente meeverhuizen

Dat kan. De verhuisregeling is te gebruiken bij aankoop van een nieuwe woning als:

- De rentevastperiode pas stopt over 1 jaar of langer (gerekend vanaf de datum van uw aanvraag), en;
- Het leningdeel nog niet volledig is afgelost, of als het leningdeel niet langer dan 6 maanden geleden is afgelost. Dit is gerekend vanaf de passeerdatum.

Houd rekening met deze regels:

- Per leningdeel is de rente mee te nemen voor hetzelfde (of een kleiner) bedrag als de restschuld voor dat leningdeel. Voor hogere bedragen betaalt uw klant de actuele rente.
- De opslagen en kortingen van de oude lening vervallen.
- Valt de lening in een andere risicoklasse? Dan wordt de rente van het meegenomen deel aangepast. Wij gebruiken hiervoor de rentelijst van de oude lening.
- De 'meegenomen' rente geldt tot het einde van de rentevastperiode van de oude lening.
- Lost uw klant de oude lening pas later helemaal af? Dan betaalt hij op de oude lening de actuele rente voor 1 jaar vast.

Bankgarantie

Biedt Centraal Beheer niet aan.

Overbruggingslening

Dat kan. Geen afsluitkosten.

Bouwdepot

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

Aflossen zonder vergoeding

Per kalenderjaar 10% van de oorspronkelijke geldlening vergoedingsvrij. Bij aflossen uit eigen middelen geldt dat de klant onbeperkt vergoedingsvrij mag aflossen.

Rentemiddeling

Dat kan. Op centraalbeheer.nl/hypotheek/klant/rente-wijzigen staan de actuele voorwaarden en actuele kosten op het moment van rentemiddeling.

Online hypotheekoverzicht

Via het adviespakket. Uw klant heeft via Mijn Centraal Beheer inzicht in zijn hypotheek. Daarnaast ontvangt uw klant elk jaar de jaaropgave van de hypotheek. Deze wordt digitaal aangeboden via Mijn Centraal Beheer.

11

Depot

In deze situaties is een bouwdepot meestal verplicht

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

De maximale looptijd van een bouwdepot is 24 maanden. Een eventueel restant van het bouwdepot boeken we af op de hoofdsom.

Rentevergoeding

- De rentevergoeding over een bouwdepot is gelijk aan de te betalen rente

Betalingen

- bij nieuwbouw betalen we uit op basis van termijnnota's, bouwnota's en materiaalnota's
- bij bestaande bouw betalen we uit op basis van nota's. De nota's moeten betrekking hebben op de door de klant opgemaakte verbouw/meerwerkspecificatie en/of op de specificatie die in het bouwkundig rapport staat
- als wij nota's rechtstreeks aan de klant uitbetalen, is ook een betalingsbewijs vereist waaruit blijkt dat de klant de nota voorgesloten heeft
- de datum van de nota ligt maximaal 6 maanden voor de ingangsdatum van de lening

Rentedepot

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

12

Overbruggingssituatie

Een overbruggingssituatie doet zich voor als de oude woning nog niet verkocht en/of nog niet geleverd is. In zo'n situatie kan de klant onder bepaalde voorwaarden een overbruggingslening afsluiten bij Centraal Beheer. Sluit de klant geen overbruggingslening bij Centraal Beheer? Dan gelden er ook specifieke voorwaarden.

Overbruggingslening

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ combinatie met een nieuwe hypotheek bij Centraal Beheer ✓ hypothecair ingeschreven op beide woningen ✓ aflossing direct na levering van de oude woning ✓ maximale looptijd: bestaande bouw 12 maanden, nieuwbouw 24 maanden ✓ overbruggingsrente (1 jaar vast) ✓ maximaal bedrag: - als oude woning nog niet verkocht is of als de ontbindende voorwaarden van de verkoop nog niet zijn verstreken: het verschil tussen 90% van de marktwaarde van de oude woning -/- de verkoopkosten en 100% van de resterende schuld van de lopende hypotheek - als oude woning verkocht is en de ontbindende voorwaarden van de verkoop verstreken zijn: het verschil tussen de verkoopprijs van de oude woning -/- de verkoopkosten en de resterende schuld van de lopende hypotheek	☐ bewijs dat de eigen middelen voldoende zijn om voor een periode van 12 maanden de lasten van de oude hypotheek en de overbruggingslening te kunnen voldoen - of ☐ bewijs dat de eigen middelen voldoende zijn om voor de periode tussen de aankoop van de nieuwe woning en de levering van de oude woning de lasten van de oude hypotheek en de overbruggingslening te kunnen voldoen Let op: vallen de lasten van de overbruggingslening en de oude hypotheek binnen de inkomenstoets? Dan is een bewijs van eigen middelen niet nodig Als de woning onvoorwaardelijk is verkocht: ☐ getekende verkoopovereenkomst ☐ verklaring "ontbindende voorwaarde verlopen huidige woning" van de verkopend makelaar ☐ meest recente saldo-opgave van de huidige hypotheek Als de woning niet of voorwaardelijk is verkocht: ☐ gevalideerd taxatierapport, Centraal Beheer Calcasa Desktop Taxatie® of getekende verkoopovereenkomst ☐ meest recente saldo-opgave van de huidige hypotheek

Let op:

- is aflossing van lopende kredieten noodzakelijk? Dan kan dit worden meegefinancierd in een leningdeel met niet aftrekbare rente
- is de oude hypotheek een spaarhypotheek? Dan mag de resterende schuld gecorrigeerd worden voor het opgebouwde spaarkapitaal

Andere overbruggingssituaties

Sluit de klant geen overbruggingslening bij Centraal Beheer? En is er wel sprake van een te verkopen of een verkochte woning? Dan gelden deze voorwaarden:

- is de oude woning nog niet verkocht of zijn de ontbindende voorwaarden nog niet verstreken? Dan rekenen we met een verwachte opbrengst volgens de WOZ waarde, Centraal Beheer Calcasa Desktop Taxatie® of gevalideerd taxatierapport. Blijkt hieruit een verkoopverlies? Dan moet de klant aantonen dat hij voldoende eigen middelen heeft
- is de oude hypotheek een spaarhypotheek? Dan mag de resterende schuld gecorrigeerd worden voor het opgebouwde spaarkapitaal. Het spaarkapitaal moet tijdens passeren bij de notaris kunnen worden verrekend
- de klant moet aantonen 12 maanden de dubbele lasten te kunnen betalen

13

Wijzigingen in bestaande hypotheeken

Hypotheekbedrag verhogen

Als het inkomen en de marktwaarde van het onderpand hoog genoeg zijn, is een hogere lening mogelijk. Dit is alleen mogelijk via een adviseur en kan op 2 manieren:

- ✓ als de hypotheekinschrijving ruimte biedt: een onderhandse verhoging. Het rentepercentage van het 'oude' leningbedrag wordt aangepast conform de nieuwe LTV. Het is niet mogelijk om een onderhandse verhoging af te sluiten als er nog een lopend bouwdepot is
- ✓ als de originele hypotheek ook een Centraal Beheer hypotheek is: een vervolghypotheek. Het rentepercentage van de originele hypotheek wordt aangepast conform de nieuwe LTV

Bij een aflossingsvrij leningdeel geldt als aanvullende voorwaarde:

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

Een (volgende) hypotheek of gebruik maken van de verhuisregeling is voor bestaande klanten van Centraal Beheer alleen mogelijk als er de laatste 2 jaar geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest:

- geen achterstand ten tijde van het aanvragen van de vervolghypotheek of verhoging;
- (en) geen achterstanden langer dan 2 maanden in de afgelopen 2 jaar;
- (en) niet meer dan 2 keer in achterstand in de afgelopen 2 jaar.

Looptijd verlengen

Looptijdverlenging is alleen mogelijk via een adviseur. Het is niet mogelijk om een hypotheek met NHG te verlengen.

Aflosvorm wijzigen

Een klant kan zelf een aflossingsvrij leningdeel laten wijzigen naar een annuïtair of lineair leningdeel. Overige wijzigingen van de aflosvorm zijn alleen mogelijk via een adviseur. Er is geen notariële akte nodig.

Let op: bij wijziging naar een aflossingsvrije hypotheek mag de restant hoofdsom niet hoger zijn dan 50% van de actuele marktwaarde.

Rente afkopen

De klant mag tijdens de looptijd kiezen voor de actuele rente. Hij mag dan ook een nieuwe rentevastperiode kiezen. Hij betaalt hiervoor een vergoeding. Hoe we de vergoeding berekenen, staat in de hypotheekvoorwaarden.

Rentemiddeling

Dat kan. Op centraalbeheer.nl/hypotheek/klant/rentewijzigen staan de voorwaarden en kosten.

Risico-opslag aanpassen

Bij (extra) aflossingen passen we de risico-opslag aan als de lening door de aflossing in een lagere risicoklasse komt.

Bij een waardestijging van de woning waardoor de lening in een lagere risicoklasse komt, kan de klant verzoeken om de risico-opslag te verlagen. De klant moet hiervoor de marktwaarde aantonen met een Centraal Beheer Calcasa Desktop Taxatie® (de voorwaarden staan in hoofdstuk 09 Waarde van de woning) of met een gevalideerd taxatierapport niet ouder dan 6 maanden.

Let op: Bij een verhoging en bij een vervolghypothec berekenen we de risico-opslag opnieuw aan de hand van de marktwaarde van de woning en het (restant) van de totale hoofdsom.

Meenemen bij verhuizing

Bij aankoop van een nieuwe woning kan de klant het rentepercentage voor de resterende rentevastperiode meenemen naar de nieuwe hypotheek. Dit zijn de voorwaarden van de verhuisregeling:

- de nieuwe hypotheek is niet hoger dan het restbedrag van de oude hypotheek. Is de nieuwe hypotheek wel hoger? Dan geldt voor het extra bedrag de dagrente van nieuwe hypotheek
- de nieuwe hypotheek passeert binnen 6 maanden na aflossing van de oude hypotheek
- geldt er voor de nieuwe hypotheek een andere risicoklasse? Dan passen we de rente van de totale hypotheek aan
- de rente van de oude hypotheek wordt na passeren van de nieuwe hypotheek aangepast. We gebruiken hiervoor de 1 jaar vaste rente die op het moment van passeren geldt
- de klant nieuwe hypotheek is maximaal € 1.000.000. Hierbij tellen de hypotheek op de oude woning en een overbrugging niet mee
- heeft de klant op de oude hypotheek een korting vanwege genomen energiebesparende maatregelen dan komt de korting te vervallen. Als de klant voor de nieuwe woning energiebesparende maatregelen treft, dan kan de klant mogelijk opnieuw voor een korting in aanmerking komen als we die op dat moment aanbieden. Voor de actuele korting en voorwaarden zie: centraalbeheer.nl/voor-adviseurs/verduurzamen.
- Is er meer dan 1 schuldenaar en wordt de relatie beëindigd? Dan moeten de schuldenaren dit formulier invullen: 'Verdeling van het recht op de verhuisregeling CB Leef hypotheek'. Deze staat op centraalbeheer.nl/voor-adviseurs/hypotheek.

Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

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

14

Goed om te weten

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

U kunt bij ons financiële producten en diensten afsluiten

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

Vanaf 1995 horen wij bij Achmea

Centraal Beheer is een handelsnaam van Achmea Hypotheken B.V. in Amsterdam-Duivendrecht. Achmea Hypotheken B.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 76700585 en is opgenomen in het register van de AFM onder nummer 12047206.

Uw gegevens in vertrouwde handen

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

Wilt u weten welke gegevens wij verwerken en waarvoor?

Kijk dan in ons Privacy Statement op centraalbeheer.nl/hypotheek/klant/actuele-voorwaarden-en-formulieren. Daar leest u ook wat uw rechten zijn. En wanneer u bezwaar kunt maken tegen verwerking van uw gegevens.

Staan er fouten in deze brochure?

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

Staat er iets anders in de productvoorwaarden?

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

Bent u niet tevreden? Laat het ons weten.

Bent u het niet met ons eens of heeft u een klacht? Dan horen wij dit graag. We proberen u altijd meteen te helpen. Soms moeten wij wat uitzoeken om u een goed antwoord te kunnen geven. Maar u krijgt altijd binnen 5 werkdagen een reactie van ons. Kijk voor meer informatie en ons klachtenformulier op centraalbeheer.nl.

U kunt ook een brief sturen naar:
Centraal Beheer Klachtenbureau
Postbus 9150
7300 HZ Apeldoorn

Bent u niet tevreden over onze oplossing?

Komen we er samen niet uit? Lees op centraalbeheer.nl wat uw mogelijkheden zijn.

Meer informatie over Centraal Beheer

Kijk voor meer informatie over ons en ons beleid, onze producten en onze gegevens op centraalbeheer.nl.

Het adres van Centraal Beheer is:
Laan van Malkenschoten 20
7333 NP Apeldoorn

Contact met Centraal Beheer

Adres

Centraal Beheer
Laan van Malkenschoten 20
Afdeling Woninghypotheken

Postbus 9150
7300 HZ Apeldoorn

Telefoon

055 579 8510

E-mail

adviseurs@centraalbeheer.nl

Website

centraalbeheer.nl/hypotheek

Bijlage 1

Eisen aan documenten

Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport moet aan deze eisen voldoen:

- opgesteld door gemeente of VEH of door een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven bouwkundig bedrijf
- conform het laatste model bouwkundig rapport van NHG
- op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 12 maanden

Taxatierapport

Alle taxaties (de eerste en een eventuele tussentijdse- of eindtaxatie) moeten door dezelfde taxateur worden uitgevoerd. De kosten van taxaties komen voor rekening van de aanvrager(s).

Een taxatierapport moet aan deze eisen voldoen:

- bevat dezelfde gegevens als het laatst uitgegeven modeltaxatierapport financiering woonruimte, vastgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- uitgebracht door tussenkomst van een gecertificeerd validatie-instituut. De certificering van het validatie-instituut moet zijn geregistreerd bij de NRVT
- op de datum Definitief Aanbod van de lening niet ouder dan 6 maanden, gerekend vanaf de waardepeildatum

De taxateur moet aan deze eisen voldoen:

- niet (in)direct betrokken bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering, met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever
- lid van NVM, VBO, NVR of VastgoedPro
- ingeschreven in het register van VastgoedCert, kamer Wonen/MKB of SCVM

Waarborgcertificaat

Een waarborgcertificaat moet zijn afgegeven door een instelling met een keurmerk van Stichting Garantiewoning. Het keurmerk moet blijken uit de aanhef of titel van de koop/aannemingsovereenkomst. Keurmerkhouders staan op stichtinggarantiewoning.nl

Werkgeversverklaring

Een werkgeversverklaring moet aan deze eisen voldoen:

- conform NHG-model
- op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden
- volledig ingevuld en ondertekend

Let op: is de werkgever familie van de aanvrager? Dan aanvullend:

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

Bijlage 2

Afwijkingen van NHG

Overzicht afwijkingen

In het overzicht hieronder staan de belangrijkste punten waarop we bij acceptatie afwijken van de NHG-normen. Het overzicht is niet uitputtend.

De woning	Niet mogelijk bij ons: • collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) • koopconstructies, met uitzondering van Koopgarant, Slimmer Kopen, Starterslening • maatschappelijk gebonden/verantwoord eigendom (MGE, MVE), koopsubsidie • woonwagens en woonwagenstandplaatsen • woning op een industrie- of bedrijventerrein
Waardering woning	Een desktoptaxatie is niet toegestaan in het geval van een woning op erfpachtgrond
Tijdelijk afgekochte erfpacht	De afkooptermijn duurt nog minimaal de looptijd van de lening
Erfpacht vóór 1992	De erfpacht duurt nog minimaal de looptijd van de lening
Niet-EU nationaliteit	Aanvragers met een niet-EU nationaliteit moeten bij ons aan deze eisen voldoen: • minimaal 2 jaar in Nederland wonen, en • minimaal 2 jaar inkomsten hebben verworven in Nederland of • LTV ≤ 80%
Bewindvoering	Aanvragers onder bewind accepteren we niet
BKR-codering	Aanvragers met deze coderingen accepteren we niet: • herstelcoderingen • A-codering • Code 1 tot en met 5 • HY (hypothecair krediet) • SK (saneringskrediet) • SH (schuldhulp) • RO (overige obligo's) • ZO (zakelijke financiële verplichtingen) • RN (restschuld NHG-hypothek) zolang deze niet is kwijtgescholden en er geen afspraken tot betalingsverplichting zijn gemaakt • RH (restschuld hypothek) zolang deze niet is kwijtgescholden en er geen afspraken tot betalingsverplichting zijn gemaakt We accepteren wel aanvragers met:

	• maximaal 1 afgelost krediet of herstelcodering op een A- of 1-codering • HY- of RN-codering die is ontstaan vanwege kwijtschelding van een restschuld door NHG, aan te tonen met de NHG-brief over de finale kwijting • RN-codering met 3-codering en aflossingsdatum op dezelfde datum als de meldingsdatum van de 3-codering, aan te tonen met de NHG-brief over de finale kwijting Consumenten die de WSNP hebben doorlopen worden niet geaccepteerd zolang er nog BKR-coderingen zijn
Opschortende voorwaarden	We verstrekken geen hypotheek in deze situaties: • echtscheiding die nog niet is ingeschreven in de openbare registers • aankoop woning met voorgenomen verbouwing om de woning met een andere woning tot één woning samen te voegen
Inkomen uit loondienst	Dat kan alleen met de werkgeversverklaring of inkomensbepaling loondienst (IBL)
Inkomen uit meerdere dienstverbanden	Bij meerdere dienstverbanden waarbij er meer dan 40 uur gewerkt wordt, gaan we uit van maximaal 125% van 12 keer het maandinkomen op basis van 40 uur
Inkomen uit provisie (niet bedrijfsafhankelijk) en overwerk	Het bedrag over de laatste 12 maanden. Maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen
Inkomen uit flexibel dienstverband	Wij tellen mee: • het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren • maximaal het inkomen van het laatste kalenderjaar en maximaal het verwachte inkomen van het lopend jaar
Alimentatie	Minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid of pensioen zijn
Seniorenregeling	Rentevastperiode nooit korter dan 20 jaar of het leningdeel moet bij het bereiken van de einddatum volledig zijn afgelost
Meefinancieren restschuld	Meefinancieren van een restschuld is niet mogelijk bij ons
Verbeteren individuele klantsituatie	Wij verstrekken niet meer dan 100% van de marktwaarde en hebben geen verruiming op inkomen
Renteverlies bij nieuwbouw	Wij nemen het renteverlies tijdens de bouw mee in de marktwaarde. Dit is maximaal 4% van de koop/aannemingssom inclusief meer- en minderwerk.
Bouwdepot	Het is niet mogelijk om na passeren te wisselen van EBV/EBB naar reguliere kwaliteitsverbetering

Opschortende voorwaarden

In de Voorwaarden & Normen van NHG staan 'Opschortende voorwaarden'. Hieronder staat hoe Centraal Beheer omgaat met deze opschortende voorwaarden.

De aanvrager kan nog niet in de woning wonen. De woning is bijvoorbeeld nog niet af. De tarieven voor de hypotheek gelden dan al wel. Dit geldt ook voor nieuwbouwwoningen in eigen beheer.	Deze voorwaarde geldt ook bij ons
De aanvrager mag maar 1 hypotheek met NHG. Vraagt de aanvrager een nieuwe hypotheek aan? En heeft hij al een hypotheek met NHG? Dan krijgt hij de nieuwe hypotheek zonder NHG. Pas als de aanvrager bewezen heeft dat de oude hypotheek is afgelost, krijgt de aanvrager NHG op de nieuwe hypotheek.	Deze voorwaarde geldt ook bij ons
De aanvrager krijgt een hypotheek als hij nog wacht op zijn levensverzekering.	Deze voorwaarde geldt niet bij ons
De aanvrager krijgt een hypotheek als de echtscheiding is aangevraagd, maar nog niet is ingeschreven.	Deze voorwaarde geldt niet bij ons
De aanvrager krijgt een hypotheek als hij zijn woning wil samenvoegen met een andere woning. De verbouwing moet dan nog gebeuren. Daar leent de aanvrager dan ook geld voor.	Deze voorwaarde geldt niet bij ons. Aanvragers kunnen bij ons een hypotheek aanvragen voor 1 woning en de verbouwing daarvan