

Versie
7 Augustus 2025

Acceptatievoorwaarden

Hypotrust Vrij Leven hypotheek

Een compleet product voor starters, oversluiters en doorstromers



Wijzingen zijn:

- Aflossingsvrij alleen nog maar mogelijk op basis van oud recht (box1)

Algemeen	Deze regels gelden voor aanvragen zowel met als zonder NHG tenzij anders aangegeven
Rentevastperioden	1 t/m 30 jaar vast
Risicoklassen	NHG, t/m 60% MW, t/m 80% MW. Alleen voor bestaande klanten ook t/m 90% MW en > 90% MW.
Aflosvormen	Annuitair, lineair, aflossingsvrij.
Maximaal aflossingsvrij	50% aflossingsvrij ten opzichte van de marktwaarde van de woning. Alleen mogelijk op basis oud recht op aflossingsvrij (alleen in Box 1)
Minimaal hypotheekbedrag eerste hypotheek	€ 50.000 (exclusief overbrugging).
Minimaal hypotheekbedrag verhoging (onderhands of vervolg hypotheek)	Minimaal € 5.000.
Maximaal hypotheekbedrag (exclusief overbruggingskrediet)	NHG: Maximaal grens NHG. Niet-NHG: maximaal € 750.000, exclusief overbruggingskrediet.
Oversluiten van NHG naar NHG	Volgens NHG-regels met als extra vereisten een inkomenstoetsing en opvragen bewijs huidig inkomen en oude hypotheekakte.
Consumptief deel van de lening	Niet mogelijk, box 3 leningdeel wel mogelijk. Doel van het toestaan van box 3 delen is om financieringskosten toe te staan die niet aftrekbaar zijn tijdens de looptijd van de hypotheek, maar wel gekoppeld zijn aan de investeringen in het onderpand. Voorbeelden daarvan zijn advieskosten, notariskosten, taxatiekosten, afkoopkosten van bestaande hypotheeken bij oversluitingen en NHG borgtochtkosten.
Overlijdensrisicoverzekering verplicht	Geen verplichting, keuze is aan klant.
Aanleveren dossierstukken	Alle documenten mogen digitaal worden aangeleverd (voorkeur via DA-DX).
Acceptatietermijn renteaanbod	3 weken.
Geldigheid renteaanbod	4 maanden.
Acceptatietermijn offerte	2 weken.
Bereidstellingsprovisie	0,20% per maand. Wordt berekend per dag op basis van de 30/360 methodiek. Bereidstellingsprovisie is alleen van toepassing wanneer de marktrente hoger is op de datum van passeren ten opzichte van de geldende rente voor de offerte. Niet van toepassing op overbruggingen.
Kosten annulering offerte	Geen.
Verlengingstermijn na finaal akkoord	Bestaande bouw: 2 maanden. Nieuwbouw: 8 maanden. Alleen mogelijk na ontvangst van het getekend hypotheekaanbod.
Laagste rentecontrole	De rente in het renteaanbod is de passeerrente, waarbij er tijdens de acceptatietermijn van 3 weken sprake is van dalrente-garantie.
Rentevastperiode wijzigen na een aanvraag	Zolang de rente in de betreffende risicoklasse beschikbaar is, kan dit. Een nieuwe aanvraag is noodzakelijk wanneer het onderpand wijzigt. In andere gevallen blijft de rentedatum gelden.
Respijtertermijn voor aanvraagdatum	Geen.
Meer dan 50% MW aflossingsvrij toegestaan bij senioren	Niet mogelijk.
Seniorenpropositie aanvragen met NHG (toetsing werkelijke last bij aankoop)	Mogelijk volgens NHG-normen.
Seniorenpropositie aanvragen zonder NHG (toetsing werkelijke last)	Bij aanvragen zonder NHG kan er tot maximaal 60% van de marktwaarde op basis van werkelijke lasten getoetst worden bij zowel aankoop als oversluiting. Dit kan zodra beide aanvragers een pensioeninkomen hebben. Voor het overige gelden de NHG-regels.
Identificatie op afstand	a) De adviseur ontvangt een kleurenkopie van de identiteitsbewijzen. b) De adviseur controleert de tenaamstelling en het adres met alle beschikbare documenten. De adviseur controleert minimaal de tenaamstelling, het adres en de beschikbare kenmerken aan de hand van de loonstrook en werkgeversverklaring of pensioenoverzicht. Hier mogen geen afwijkingen in voorkomen. c) De adviseur controleert de kopie van de identiteitsbewijzen met de klanten tijdens een videogesprek. Tijdens dit gesprek tonen de klanten de originele identiteitsbewijzen, waarvan de adviseur de kleurenkopie zoals bedoeld onder a) hierboven heeft ontvangen. d) Alleen als de adviseur zelf heeft vastgesteld dat de persoonlijke gegevens op de identiteitsbewijzen overeenkomen met dat van de klanten en dat de kleurenkopieën van de identiteitsbewijzen die eerder zijn ontvangen overeenkomen met het origineel, tekent de adviseur de kopieën identiteitsbewijzen voor "gecontroleerd op afstand en akkoord" voorzien van de eigen naam. Voor de volledigheid merken wij op dat execution only niet mogelijk is. Identificatie op afstand wel.
Opstalverzekering	De klant is vrij in de keuze van de (verplichte) opstalverzekering, op voorwaarde dat het gaat om een uitgebreide opstalverzekering, gesloten bij een verzekeringsmaatschappij die is ingeschreven in het register in het kader van de Wet op het financieel toezicht (Wft) van De Nederlandsche Bank (dnb.nl).

Maximale verstrekking op basis van de waarde van de woning	
Aankoop en oversluiting	NHG: maximaal 100% MW (bij EBV/EBB maximaal 106%). Niet-NHG nieuwe klanten: maximaal 80% marktwaarde. Niet-NHG bestaande klanten: maximaal 100% MW (bij EBV/EBB maximaal 106% MW).
Meefinancieren restschuld	Niet mogelijk.
Marktwaaarde bepaling	
Bestaande bouw (aankoop) inclusief verbouwing	NHG volgend.
Nieuwbouw (aankoop)	NHG volgend Is er in de koop-/aannemingsovereenkomst een clause opgenomen waaruit blijkt dat de koop-/ aanneemsom tijdens de bouw hoger uit kan vallen, bijvoorbeeld door stijgende materiaal- of personeelskosten? Dan hanteren wij het volgende beleid: • Uit de clause blijkt een duidelijk maximum aan kostenverhoging (bijvoorbeeld 5% of 10%). Deze situatie is acceptabel. De adviseur moet een inkomstenstoetsing aanleveren waaruit blijkt dat een eventuele verhoging van de hypotheek i.v.m. de kostenverhoging passend is volgens de regels van deze acceptatiegids. Ook kan er een bewijs van eigen middelen worden aangeleverd waaruit blijkt dat de klant de kostenverhoging zelf kan betalen. • Uit de clause blijkt geen duidelijk maximum aan kostenverhoging. Deze situatie is niet acceptabel. Er kan geen Vrij Leven hypotheek worden verstrekt. Is er sprake van een erfpachtcanon en deze wordt afgekocht, dan kan dit leiden tot een stijging van de marktwaarde van de nieuwbouwwoning. Deze waardestijging kan bij Hypotrust Vrij Leven enkel worden aangetoond met een nieuwbouwtaxatie.
Oversluiting	NHG volgend.
Desktop Taxatie van Calcasa	Een Desktop Taxatie van Calcasa (maximaal 6 maanden) is toegestaan. De volgende voorwaarden zijn van toepassing: - De maximale verstrekking bedraagt 90% van de marktwaarde - Het betrouwbaarheidsniveau bedraagt minimaal 5 - Alleen te gebruiken bij bestaande bouw - Het bedrag dat nodig is voor een eventuele verbouwing, wordt in een bouwdepot geplaatst - Niet te gebruiken bij een woning die op een veiling is gekocht - Niet te gebruiken bij erfpacht Een model bureauwaardering van NRV is niet mogelijk.
Inkomensbepaling loondienst	
Inkomensbepaling loondienst (SV loon)	nog niet mogelijk.
Inkomen waarbij de werkgeversverklaring leidend is	
Inkomen voor onbepaalde tijd	Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd, waarbij de proeftijd is verstreken, kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden meegenomen.
Inkomen uit toekomstig dienstverband	De adviseur mag uitgaan van het inkomen uit toekomstig dienstverband, wanneer uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat: - het een dienstverband betreft voor onbepaalde tijd zonder proeftijd; en - het dienstverband ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum hypotheekaanbod van de lening.
Inkomensstijging binnen bepaalde tijd	De adviseur mag uitgaan van een toekomstige inkomensverhoging, wanneer: - het inkomen afkomstig is uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken of uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken en waarbij sprake is van een intentieverklaring; en - deze verhoging ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum hypotheekaanbod van de lening, en - volgens een verklaring van de werkgever sprake is van een onvoorwaardelijke inkomensverhoging.
Inkomen met intentieverklaring	Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij de proeftijd is verstreken, kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden meegenomen, als de werkgever een intentieverklaring voor een vast dienstverband afgeeft die voldoet aan de NHG-normen.
Flexibele arbeidsrelatie	Van een flexibele en/of overige arbeidsrelatie is sprake als het inkomen afkomstig is uit: - seizoenswerk - uitzendwerk - oproep- of invalwerk - politieke ambtsdragers, promovendi, specialisten in opleiding - een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen intentieverklaring is afgegeven - een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd nog niet is verstreken - een combinatie hiervan De flexibele en/of overige arbeidsrelatie moet blijken uit een werkgeversverklaring. Het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren wordt gebruikt als toetsinkomen. Dit gebeurt op basis van de jaaropgaven van het loon voor de loonbelasting en de jaaropgaven van eventuele loonvervangende uitkeringen, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Het op deze manier bepaalde inkomen kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden meegenomen. Wanneer op de datum hypotheekaanbod de jaaropgave van het voorgaande kalenderjaar niet beschikbaar is, mag de adviseur voor de berekening van het gemiddelde jaarinkomen uitgaan van het cumulatieve loon, of de cumulatieve uitkering, op de laatste loon- of uitkeringsstrook van het voorgaande kalenderjaar. Op bovenstaande geldt de volgende uitzondering: de klant moet op het moment van het uitbrengen van het hypotheekaanbod een dienstverband hebben. We kijken ook naar het inkomen van het lopende jaar. Op basis daarvan kan het toetsinkomen worden verlaagd.
Perspectiefverklaring/arbeidsmarktscan	Perspectiefverklaring; niet toegestaan. Arbeidsmarktscan; niet toegestaan.

Overige inkomensbestandsdelen	
Freelancer	Een freelancer wordt als zelfstandige behandeld. Een freelancer moet alleen de aangiften en aanslagen inkomstenbelasting van de laatste 3 kalenderjaren aanleveren. Het toetsinkomen van een freelancer is het gemiddelde bedrag van de inkomsten uit overige werkzaamheden van de afgelopen 3 kalenderjaren, tot maximaal het bedrag van de inkomsten uit overige werkzaamheden in het laatste kalenderjaar. Voor het bepalen van het inkomen uit overige werkzaamheden is het onderdeel 'Inkomsten uit overige werkzaamheden' van de aangifte inkomstenbelasting leidend. Het toetsinkomen van de zelfstandig ondernemer wordt bij Vrij Leven Hypotheken altijd bepaald aan de hand van een Inkomensverklaring Ondernemer. De inkomensverklaring Ondernemer moet worden opgesteld door een NHG goedgekeurde rekenexpert.
Directeur-grootaandeelhouder	Volgens NHG.
Zelfstandigen	Inkomen moet worden aangetoond aan de hand van de Inkomensverklaring Ondernemer. NHG volgend met de volgende kanttekeningen: - Het inkomen moet worden gegenereerd uit hetzelfde bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten - Het bedrijf moet in Nederland zijn gevestigd - De sector waarin de aanvrager zijn of haar beroep uitoefent is van belang. Aanvragen van horecaondernemers in de ruimste zin van het woord en ondernemers actief in een branche die gerelateerd is aan drugs- en/of seksindustrie, worden niet geaccepteerd. - Inkomsten uit verhuurd onroerend goed worden niet als toetsinkomen beschouwd De kosten van de Inkomensverklaring Ondernemer worden niet door de geldverstrekker vergoed. Voor NHG mogelijk vanaf 12 maanden zelfstandig. Voor niet-NHG mogelijk vanaf 36 maanden zelfstandig.
Inkomen uit PGB/ Gastouder	Niet mogelijk.
Pensioeninkomen	Inkomen uit pensioen-, AOW- of VUT-uitkering wordt als toetsinkomen beschouwd. We gaan uit van de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfondsen of -verzekering en/of AOW-(incl. vakantietoeslag) en/of VUT-uitkering.
Naderend pensioen	Bereikt de aanvrager binnen 10 jaar na datum hypotheekaanbod de van toepassing zijnde AOW-leeftijd? Dan houden we bij de berekening van het toetsinkomen rekening met de verwachte inkomensvermindering als gevolg van pensioen en/of AOW bij het bereiken van de AOW-leeftijd, met het daarbij behorende financieringslastpercentage. Het toetsinkomen mag aangetoond worden d.m.v. een afschrift van www.mijnpensioenoverzicht.nl dat op hypotheekaanbod maximaal 3 maanden oud is. Toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct mag tot het pensioeninkomen worden gerekend voor de periode dat dit inkomen gegarandeerd is. Dit moet de aanvrager aantonen met een offerte of polis waaruit de gegarandeerde uitkeringen blijken. Wanneer de aanvrager van plan is om eerder met pensioen te gaan, houden we bij de berekening van het toetsinkomen rekening met de verwachte inkomensvermindering.
Arbeidsongeschiktheidsuitkeringen (lopend)	Inkomen kan worden meegenomen wanneer de uitkering vast is.
Sociale uitkeringen (lopend)	Inkomen kan worden meegenomen wanneer de loonvervangende uitkering vast is. Een lopende Ww-uitkering en/of Bijstandsuitkering kan niet worden meegenomen als toetsinkomen.
Buitenlands inkomen	Het meenemen van buitenlands inkomen als toetsinkomen is mogelijk als er geen sprake is van een inkomen uit buitenlandse valuta. Met inkomen uit een dienstbetrekking in België, Duitsland, Luxemburg en Frankrijk mits: • Het salaris in euro's wordt uitbetaald; • De aanvrager op de datum van het renteaanbod minstens drie maanden in dienst is; • De werkgeversverklaring in de Nederlandse of Engelse taal is (standaard NHG-model); • De salarisstroken en eventuele andere documenten in het Nederlands, Engels of Duits • zijn of zijn voorzien van een officiële vertaling naar het Nederlands of Engels; De inkomstenstoets wordt uitgevoerd op basis van de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, tenzij: Uit een belastingverdrag blijkt dat de fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland plaatsvindt, of Een van de aanvragers belastingplichtig is in Nederland en het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is. De aanvrager kan verklaren hoe deze het werk met de woon- en leefomgeving gecombineerd als de vestigingsplaats van de werkgever 150 kilometer of verder ligt van de woonplaats van de aanvrager. Wanneer de aanvrager in het buitenland belastingplichtig is, dan wordt het inkomen getoetst op basis van box 3. Deze verlaging is niet van toepassing wanneer: - volgens een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland, of - een van beide aanvragers belastingplichtig is in Nederland, onder de voorwaarde dat het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is.
Meerdere dienstverbanden	Als er sprake is van meerdere dienstverbanden, dan kan het inkomen tot maximaal een 40-urige werkweek worden meegenomen. Het meerdere van het inkomen kan, mits structureel en bestendig, worden voorgelegd.
Aanvrager in dienst familielid	Mogelijk wanneer medewerker minimaal 1 jaar in dienst is.
Kasbetaling	Niet mogelijk.
Loonbeslag, looncessie, dienstverband binnenkort beëindigd en proeftijd.	Niet mogelijk.
Alimentatie inkomen	Het inkomen dat wordt verkregen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld. Dit kan alleen als de alimentatie ten gunste is van de aanvrager (niet ten behoeve van de kinderen). Ook moet de alimentatie gebaseerd zijn op een rechterlijke uitspraak, of zijn vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap, of in een notariële akte.
Inkomsten uit vermogen	NHG: niet mogelijk. Niet-NHG: Mogelijk, 3% (tenzij de hypotheekrente die de klant betaalt lager is dan 3%) van het vermogen optellen bij het toetsinkomen. Minimale ondergrens is € 100.000. Gelden belegd in Cryptovaluta wordt niet als vrij beschikbaar vermogen meegenomen.
Huurinkomsten	Niet mogelijk.
30% regeling (bruteren van het netto voordeel)	Mogelijk, maar er vindt geen verhoging plaats van het reguliere bruto toetsinkomen. Het fiscale voordeel (over 30% van het loon hoeft er geen loonbelasting te worden betaald) wordt dus niet "bruto" gemaakt.

Toetsinkomen (werkgeversverklaring is leidend, bedragen moeten bevestigd worden via salarisstroom)

- Het toetsinkomen is de som van:
- bruto jaarsalaris
 - vakantietoelage: het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoelage of 100% van de waarde van de vakantiebonnen c.q. tijdspaarfonds
 - pensioen-, AOW- of VUT-uitkering: de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfonds of
 - verzekering en/of AOW- (incl. vakantietoelage) en/of VUT-uitkering
 - (sociale) uitkering
 - onregelmatigheidstoelage, maar alleen als deze structureel is: het bedrag over de laatste 12 maanden
 - provisie, alleen als deze structureel is: het gemiddelde bedrag over de laatste 12 maanden; **voor niet-NHG 24 maanden**
 - overwerk, alleen als deze structureel is : het gemiddelde bedrag over de laatste 12 maanden; **voor niet-NHG 24 maanden**
 - vaste 13e maand
 - eindejaarsuitkering/bonus: als deze aantoonbaar vast en niet afhankelijk van het bedrijfsresultaat is.
 - overige inkomensbestanddelen: als het inkomensbestanddeel vast en bestendig is
 - inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie
 - inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf
 - alimentatie ten gunste van de aanvrager
 - VEB-toelage
 - vergoedingen voor een levensloopregeling
 - Keuzebudget: inkomsten uit een structureel flexibel budget kunnen worden meegenomen als deze onvoorwaardelijk, vrij besteedbaar en geldelijk uit te keren zijn. Dit moet blijken uit de werkgeversverklaring.
- Verminderd met de alimentatie ten gunste van de ex-partner.
- Onkostenvergoedingen, zoals reis- en representatiekostenvergoedingen en vergoedingen voor een ziektekostenverzekering (bijvoorbeeld een interim-regeling voor ambtenaren) en/of pensioencompensatie maken geen deel uit van het toetsinkomen.

Onderpanden	
Acceptabele onderpanden	Het onderpand moet voldoen aan de volgende eisen: - Het moet uiterlijk op de datum van transport juridisch eigendom zijn van de geldnemer. - De marktwaarde moet minimaal € 75.000 zijn. - De courantheid is maximaal 12 maanden. - Het moet vrij zijn van huur. - Het moet bestemd en geschikt zijn voor permanente bewoning door de geldnemer. - De woning moet in Nederland liggen (uitgesloten zijn woningen gelegen in de bijzondere gemeenten Bonaire, Sint-Eustatius en Saba).
Niet acceptabele onderpanden	Niet mogelijk om te financieren: - Bedrijfspanden, woon/winkelpanden, woningen gekocht op de veiling, vakantie- en recreatiewoningen, stacaravans en woonwagens, landelijke eigendommen, onderpanden met agrarische bestemming, verhuurd onroerend goed, beleggingspanden, zakelijke objecten, coöperatieve flat exploitatieverenigingen, panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein, woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen. - Woning op verontreinigde grond die hierdoor niet geschikt is voor bewoning, dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie, woning die valt onder de Wet Plattelandswoningen, woning die bedoeld is voor medische zorg of gezondheidszorg (zoals serviceflats), woning waarbij sprake is van recht van opstal (nutsvoorzieningen uitgezonderd). - Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening), onderpand waarop het recht van vruchtgebruik rust of waarop het recht van vruchtgebruik wordt geplaatst, onderpand waarop een zakelijk recht van gebruik en bewoning rust, bloot eigendom, onderpanden in coöperatief eigendom, onderpanden in huurkoop, losse bouwkvavels.
Buitenonderhoud en bouwkundige staat	Het buitenonderhoud en de bouwkundige constructie is of wordt minimaal redelijk.
ABC en ABBA constructies	ABC worden individueel beoordeeld. ABBA constructies niet toegestaan.
Bouwkundig rapport	Bij aankoop van een bestaande woning moet een bouwkundig rapport worden opgemaakt, wanneer uit het taxatierapport blijkt dat: - Het totaal van de gemiddelde kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud meer is dan 10% van de marktwaarde. - Uit het taxatierapport blijkt dat verder bouwkundig onderzoek nodig is. - De bouwkundige toestand van de woning slecht is. De kosten van direct noodzakelijk herstel moeten worden bepaald op basis van uitvoering door derden. Ook wanneer de werkzaamheden in eigen beheer plaatsvinden. Deze werkzaamheden moeten uitgevoerd worden en het bedrag wordt in het bouwdepot geplaatst. Het bouwkundig rapport moet zijn opgemaakt door: - de gemeente; of - Vereniging Eigen Huis; of - een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, zoals een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een (bouwkundig) schade-expertisebureau. Wanneer het bouwkundig rapport wordt opgemaakt door een bouwkundig bedrijf, moet het worden opgemaakt volgens het model-bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie. Degene die het bouwkundig rapport opmaakt, mag op geen enkele wijze direct of indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldverstrekker.
Erfpacht	Erfpachtovereenkomst: Uit de erfpachtovereenkomst moet de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijken. Wanneer de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening, tenzij in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd. Een risicodragend grond- of kortingsdeel wordt meegenomen bij de bepaling van de kostengrens en berekening van de borgtochtprovisie. Erfpachtconstructies met vermogensrisico mogen niet samenlopen met een (deels) aflossingsvrije hypotheek. Erfpachtcanon: - Bij de bepaling van de financieringslast moet de adviseur rekening houden met de erfpachtcanon op maandbasis. - Wanneer sprake is van indexering of stijging van de erfpachtcanon binnen 3 jaar, moet de adviseur rekening houden met de hogere erfpachtcanon. - Wanneer sprake is van een oplopende canonverplichting (geen indexatie), moet de adviseur in de toetsing rekening houden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende canonverplichting. - Wanneer de canon binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd, moet de adviseur in de toetsing rekening houden met de geïndexeerde canon (tevens) rekening. Particuliere erfpacht is niet mogelijk. Een Calcasa Desktop Taxatie in combinatie met erfpacht is niet mogelijk. Erfpacht moet blijken uit een erfpachtovereenkomst of een ander notarieel document waaruit de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijkt (bij nieuwbouw).
Koopregelingen	NHG: Alle door NHG goedgekeurde regelingen. Niet-NHG: niet mogelijk.
Groninger akte	NHG: Mogelijk. Niet-NHG: Alleen mogelijk bij nieuwbouw.

Gedeeltelijke/tijdelijke verhuur	Niet toegestaan.
Anti-speculatiebeding	Niet toegestaan.
Zelfbouw	Alleen mogelijk in combinatie met een aannemer. Een afbouwgarantie is verplicht.
Bouwkavel	Financiering van alleen een bouwkavel is niet mogelijk.

Waarborgcertificaat	Voor een nieuwbouwwoning moet een waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl. In de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst moet de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend te zijn opgenomen. Als de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie (een toegelaten instelling volgens de Woningwet) is, kan een afbouwgarantie in plaats van het waarborgcertificaat volstaan. Dit kan alleen als de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.
---------------------	--

Vereisten VvE bij appartementen	Als er sprake is van een appartementsrecht, dan gelden aanvullend de volgende eisen: - De VvE (Vereniging van Eigenaars) is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. - De VvE is actief. - Uit het taxatierapport blijkt dat het saldo in het algemeen reservefonds en de voor onderhoud bestemde fondsen voldoende is om het meer-jarenonderhoudsplan (MJOP) uit te voeren. Heeft het appartement een bouwjaar van 2000 of later? Dan hoeft de VvE alleen ingeschreven en actief te zijn. Wordt er niet voldaan aan bovenstaande regels? Dan kan er een uitzondering worden gemaakt als het gebouw uit maximaal 3 appartementsrechten bestaat. De volgende eisengelden dan: - De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. - De bouwkundige toestand van de woning moet ten minste redelijk zijn. Als de toestand van de woning slechter is moet er een bouwkundig rapport worden aangeleverd. De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud moeten in het bouwdepot worden geplaatst. Het bouwkundig rapport mag niet ouder zijn dan 12 maanden op de datum van het hypotheekaanbod. - De collectieve opstalverzekering wordt aangeleverd. Als er geen collectieve opstalverzekering aanwezig is, dan mag ook een individuele opstalverzekering met een appartementenclausule worden aangeleverd. Als het gebouw uit 4 tot en met maximaal 10 appartementsrechten bestaat, dan geldt ook de aanvullende regel dat de maximale verstrekking 50% van de marktwaarde is. Deze aanvragen worden individueel beoordeeld. Bovenstaande geldt niet als er sprake is van nieuwbouw. De oprichting van de VvE wordt vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst. Als de VvE nog in oprichting is in verband met een splitsing van een bestaand gebouw in appartementsrechten, dan moet er een conceptsplitsingsakte worden aangeleverd. Hieruit moet blijken dat er een VvE wordt opgericht.
Energiebesparende voorzieningen	

Energiebesparende voorzieningen	Volgens de Tijdelijke Regeling Hypotheekair Krediet mogen bij het meefinancieren van energiebesparende voorzieningen bedragen buiten de toetsing gehouden worden. Dit is afhankelijk van het actuele energielabel. Deze bedragen worden omgerekend naar een maandlast. In het geval van een nieuwbouwwoning wordt ervan uitgegaan dat de woning na oplevering een energielabel A++ heeft. Indien er wordt aangegeven dat de nieuwbouwwoning beschikt over een A+++ of A++++ label met of zonder energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar, zal dit moeten worden aangetoond middels een voorlopig energielabel of een toegekende groenverklaring met een kopie van de definitieve EPG (in het geval van een A++++ met EPG).
---------------------------------	--

Energiebespaarbudget	Mogelijk.
Bouwdepot	
Duur bouwdepot met rentevergoeding (rentevergoeding is gelijk aan de te betalen gewogen gemiddelde hypotheekrente)	Bestaande bouw: 9 maanden. In combinatie met EBB: 18 maanden. Nieuwbouw: 24 maanden.
Verlenging bouwdepot (zonder rentevergoeding)	Twee keer 6 maanden, zonder rentevergoeding.
Einde verlenging	Overgebleven bedrag na einde verlenging wordt ingelost op de lening.
Maximaal bouwdepot	Maximaal 100% van de waarde van de woning voor verbouwing.

Overbruggingen	
Overbruggingskrediet woning verkocht en ontbindende voorwaarden verlopen	Maximaal 98% van de verkoopprijs minus huidige lening. Als er aan de huidige lening een (bank)spaarrekening gekoppeld is kan het bedrag van de huidige lening met het aanwezige saldo in de (bank)spaarrekening verlaagd worden, als de geldverstrekker bevestigt dat het saldo bij aflossen verrekend wordt.
Overbruggingskrediet woning niet verkocht en/of ontbindende voorwaarden niet verlopen.	Maximaal 90% van de verwachte verkoopprijs minus huidige lening. Als er aan de huidige lening een (bank)spaarrekening gekoppeld is kan het bedrag van de huidige lening met het aanwezige saldo in de (bank)spaarrekening verlaagd worden, als de geldverstrekker bevestigt dat het saldo bij aflossen verrekend wordt.
Marktwaarde	Woning verkocht: - Verkoopakte Woning niet verkocht: - Verklaring verkopend makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst en de minimaal verwachte verkooptermijn; EN - Taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd, maximaal 6 maanden oud); OF - Calcasa desktop taxatie (maximaal 6 maanden oud). - De laagste waarde daarvan wordt gebruikt als marktwaarde.
Courantheid	Maximaal 9 maanden.
Looptijd	24 maanden.
Verlengen	Als de 24 maanden voorbij zijn, is er een mogelijkheid om te verlengen. Hiervoor moet de geldverstrekker akkoord geven. De voorlegger moet over een reëel verkoopplan beschikken.
Periode dubbele lasten	Dubbele lasten is een optelsom van de werkelijke bruto bedragen van de nieuwe lasten, oude lasten en lasten van overbruggingskredieten. Een eventueel verkoopverlies moet door de klant uit eigen middelen betaald kunnen worden. Huidige woning is verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen: - Tot leveringsdatum van de huidige woning Huidige woning is verkocht maar de ontbindende voorwaarden zijn nog niet verlopen: - Tot leveringsdatum van de huidige woning, met een minimum periode van 12 maanden Huidige woning is nog niet verkocht: - De verwachte verkooptermijn van de huidige woning conform verklaring makelaar, met een minimumperiode van 12 maanden
Doel overbruggingskrediet	Een overbruggingskrediet kan alleen worden verstrekt voor onderstaande doeleinden: - "Eigen middelen" (overwaarde) huidige woning en saldo verpande bankspaarrekening; - Voor het aflossen van kredieten (alleen toegestaan als dit noodzakelijk is voor het verkrijgen van de lening); - Verbouwing; - Dubbele lasten.
Minimaal overbruggingskrediet	€ 2.500.
Overbruggingsrente	Vaste rente voor duur overbrugging.
Ex-partner is mede-eigenaar overbruggingspand	Ex-partner moet hypotheekgever worden en geen geldnemer/schuldenaar.
Kosten overbrugging	€ 0.
Overbrugging op twee onderpanden	Mogelijk
Huidige woning (geldt niet voor woningen waar een overbruggingskrediet voor afgesloten wordt)	
Huidige woningen in bezit	De huidige woningen moeten verkocht zijn of in de verkoop staan op het moment dat het hypotheekaanbod uitgebracht wordt.
Huidige woning is verkocht (ontbindende voorwaarden zijn verlopen)	Koopovereenkomst aanleveren waarin een uiterste overdrachtsdatum wordt genoemd. Dubbele lasten moeten betaald kunnen worden tijdens de periode dat de woning nog niet is overgedragen.
Huidige woning is niet verkocht, maar staat wel te koop	Markwaarde aantonen middels: - Verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs; OF - Taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd, maximaal 6 maanden oud); OF - Calcasa desktop taxatie (maximaal 6 maanden oud). Bewijs woning in de verkoop: - Een getekende verkoopopdracht; OF - Een printscreen met zichtbare datum (aan te leveren door de tussenpersoon) dat de woning op Funda te koop staat aangeboden. Uitzondering hierop is als aanvragers een nieuwbouwwoning aankopen die nog niet is opgeleverd. Dubbele lasten: Moeten betaald kunnen worden gedurende de verwachte verkooptermijn van de huidige woning conform verklaring makelaar, met een minimumperiode van 12 maanden
Huidige woning staat nog niet te koop	Alleen in het geval dat de aanvrager een nieuwbouwwoning heeft gekocht die nog niet is opgeleverd en de huidige woning nog niet in de verkoop staat. - Markwaarde aantonen middels: - Verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs; OF - Taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd, maximaal 6 maanden oud); OF - Calcasa desktop taxatie (maximaal 6 maanden oud). Dubbele lasten: Moeten betaald kunnen worden tot de opleverdatum van een nieuwbouwwoning, met een minimumperiode van 12 maanden.
Relatiebeëindiging	Als er sprake is van een bestaande woning en er is sprake van een relatiebeëindiging dan moet voor het uitbrengen van bindende offerte: - De akte van verdeling moet zijn gepasseerd bij de notaris en de klant moet ontslagen zijn uit zijn hoofdelijke aansprakelijkheid of een bevestiging hebben van zijn huidige geldverstrekker dat het ontslag akkoord is; - De woning is verkocht (overdracht mag later plaatsvinden)
Onderwaarde	De dubbele lasten moeten aantoonbaar voor de verwachte periode betaalbaar zijn (zie bovenstaande regels in het geval de woning is verkocht). Als er sprake is van een (te verwachten) onderwaarde, dan moet worden aangetoond dat dit verkoopverlies kan worden opgevangen met eigen middelen.

Kredieten en eigen middelen	
BKR-codering of negatieve registraties	NHG volgend In de volgende gevallen worden klanten alleen op basis van individuele beoordeling en na aanlevering van een plausibele verklaring geaccepteerd: - Een patroon waarbij kredieten regelmatig worden afgelost met grotere kredieten - Het aantal geregistreerde kredieten, ongeacht of deze kredieten zijn afgelost. Dit mogen er bij 1 klant maximaal 6 zijn en bij 2 klanten maximaal 10. Alles daarboven is op basis van individuele beoordeling.
Werkelijke last consumptief krediet	Verstrekking op basis van NHG-norm Wsnp is niet mogelijk. Een aflopend krediet wordt altijd getoetst op basis van de werkelijke last (bij BKR geregistreerd bedrag / looptijd in maanden). Bij andere kredieten wordt gerekend met een maandlast van 2% of een hogere werkelijke last.
Hoe om te gaan met de werkelijke last van een restschuldfinanciering (extern)	Als het een lening is voor de restschuld van de verkoop van een woning, dan mag de adviseur onder voorwaarden rekening houden met de werkelijke bruto maandlast. De lening moet voldoen aan de volgende voorwaarden: - De restschuld moet zijn ontstaan na 28 oktober 2012 en voor 1 januari 2018. - De rente die wordt betaald voor de lening is aftrekbaar. - De looptijd van de lening is maximaal 15 jaar. - De lening moet minimaal annuïtair worden afgelost en er mag geen opnamemogelijkheid zijn. De aanvrager moet de volgende documenten aanleveren: - De notarisafrekening van destijds, waarop de restschuld is vermeld. - De meest recente aangifte inkomstenbelasting, waarin is te zien dat de rente voor de lening aftrekbaar is. - Het contract van de lening, waarop de hoofdsom, de looptijd en de maandlast zijn vermeld.
Werkelijke last krediet box 1 (eigenwoning schuld)	In het geval van: - Oversluiting, vervolg hypotheek of onderhandse opname. - Rente aftrekbaar box 1 (eigenwoning schuld). - Rekenen met lagere werkelijke bruto maandlast.
Tweede hypotheek of lening ouders voor aankoop woning of oversluiting hypotheek	Toestaan: Het moet een lening van de ouders zijn met een aflosverplichting. Uitgaan van bruto werkelijke last. Als de lasten worden geschonken, dan hoeven ze niet in de toetsing te worden meegenomen.
Studiefinanciering (DUO)	De lasten van een studiefinanciering worden berekend volgens de actuele Tijdelijke Regeling Hypotheekair Krediet. Per fase geldt: - Aflofase: het werkelijke termijnbedrag dat blijkt uit het uitgebreid DUO-overzicht. - Aanloop- of opbouw fase: het termijnbedrag wordt bepaald aan de hand van de "Rekenhulp maandbedrag studieschuld" die DUO beschikbaar stelt op haar website (Rekenhulp maandbedrag studieschuld – DUO op www.duo.nl). Hierbij wordt gerekend met de actuele restschuld van de studielening en de rente als deze al is vastgesteld. Als er nog geen rente is vastgesteld, dan wordt er gerekend met het rentepercentage dat op dat moment geldt.
Zakelijke kredieten	Zakelijke financiële verplichtingen mogen buiten beschouwing worden gelaten, als duidelijk aantoonbaar is dat er sprake is van een zakelijke financiële verplichting. Dit kan de aanvrager aantonen met de jaarrapporten of de tenaamstelling van de desbetreffende verplichting(en)...
Aantonen eigen middelen	Aanvragen met NHG: eigen middelen altijd aantonen. Aanvragen zonder NHG: Aantonen eigen middelen; als de in te brengen eigen middelen meer zijn dan € 15.000 moeten deze aangetoond worden. Bijvoorbeeld door het aanleveren van een bankafschrift. Op het document, maximaal 3 maanden oud op datum van het hypotheekaanbod, moet duidelijk het saldo, de naam van de rekeninghouder en de datum van het afschrift zichtbaar zijn.
Herkomst eigen middelen aantonen	Aanvragen met NHG: niet van toepassing. Aanvragen zonder NHG: als de in te brengen eigen middelen meer zijn dan € 50.000 moet de herkomst hiervan aangetoond worden. Dit kan bijvoorbeeld met een verklaring van de klant of een schenkingsovereenkomst.
Schenking	Als er sprake is van een schenking, en het bedrag staat al op de rekening van de klant (onder de noemer 'schenking ten behoeve van de eigen woning'), dan is het bankafschrift voldoende om aan te tonen dat het om een schenking gaat. Als de schenking bij passeren wordt overgemaakt naar de klant, dan moet er een schenkingsovereenkomst aangeleverd worden. Let op: identiteitsbewijzen van de schenkers mogen niet worden meegestuurd.
Geldnemer	
Schuldenaar, bewoner en eigenaar	Alle eigenaren van de woning: - moeten in de woning wonen; en - moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar. Alle aanvragers: - moeten eigenaar van de woning zijn; en - moeten in de woning wonen; en - moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar. Overig: - Is er sprake van ongehuwd samenwonen, gehuwd zijn of een geregistreerd partnerschap buiten gemeenschap van goederen? Dan kan na overleg met Vrij Leven de hoofdelijke aansprakelijkheid van een van de partners vervallen, als de woning uitsluitend op naam van de klant wordt gekocht. - De partner moet een ontruimingsverklaring ondertekenen en deze moet Vrij Leven voor het uitbrengen van de bindende offerte ontvangen. Voor gehuwden of geregistreerd partners buiten of in beperkte gemeenschap van goederen geldt aanvullend dat de klant toestemming moet krijgen van de partner voor het vestigen van een hypotheek op het onderpand. Het inkomen van de partner kan niet worden meegenomen.
Buitenlands ingezetenen	Alleen Nederlandse ingezetenen toegestaan.
Legitimatiebewijs	Iedere aanvrager moet een geldig identiteitsbewijs aanleveren waaruit de nationaliteit blijkt.
Verblijfsvergunning	NHG volgend.
Financiering familieband	Toegestaan.
Maximaal aantal schuldenaren	Maximaal twee schuldenaren

Onderstaande stukken moeten worden aangeleverd:

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

Echtscheiding langer dan 12 jaar geleden

Als de echtscheiding langer dan 12 jaar geleden is, dan hoeven alleen onderstaande documenten te worden aangeleverd:

- Het bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand.
- De meest recente aangifte inkomstenbelasting om te bepalen of er mogelijk nog sprake is van een alimentatieplicht.

Flitsscheiding

Als er sprake is geweest van een zogenaamde flitsscheiding (tot 1 maart 2009), dan moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

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

Echtscheiding

Echtscheiding nog niet ingeschreven

Niet mogelijk

Digitale handtekening

Bij de Hypotruster Vrij Leven Hypotheek mogen alle documenten digitaal ondertekend worden. Meerdere opties van digitale ondertekening zijn mogelijk. Hieronder zie je per document welke optie wij toestaan.

Optie 1.

de digitale handtekening van de klant kan vergeleken worden met de handtekening op de kopie van een geldig identiteitsbewijs van de klant. De handtekeningen van andere personen (bijvoorbeeld een verkoper of werkgever) zijn op dezelfde manier gezet als op een identiteitsbewijs (maar hoeven uiteraard niet door ons vergeleken te kunnen worden met de handtekening op de kopie van een geldig identiteitsbewijs). Voorbeeld:

Optie 2

de digitale handtekening van de klant kan niet vergeleken worden met de handtekening op de kopie van een geldig identiteitsbewijs van de klant. De handtekeningen van andere personen (bijvoorbeeld een verkoper of werkgever) zijn niet op dezelfde manier gezet als op een identiteitsbewijs. Voorbeeld:

Name: V. Leven

Date: 01-09-2021 9:06:12 CET

ID: 76223067-ab3c-5b1d-8911-f22d8b44

Auth: SMS

V Renteaanbod

V Renteaanbod

V Hypotheekaanbod

X Hypotheekaanbod

V (Ver)koopovereenkomst en/of aanneemovereenkomst

V (Ver)koopovereenkomst en/of aanneemovereenkomst

V Werkgeversverklaring

V Werkgeversverklaring **

V Kopie van een geldig identiteitsbewijs *

X Kopie van een geldig identiteitsbewijs

V Brieven/formulieren/aanvullende informatie klant

V Brieven/formulieren/aanvullende informatie klant

V Overige documenten

V Overige documenten

* Een adviseur mag geen gebruik maken van een voorgedrukte handtekening

** Naam en telefoonnummer van de ondertekenaar moeten zichtbaar zijn op de werkgeversverklaring

Na passeren

Percentage vergoedingsvrij aflossen van de oorspronkelijke hoofdsom

10% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalender jaar.

Wanneer vergoedingsvrij aflossen

- De hypotheek wordt helemaal of voor een deel terugbetaald op de laatste dag van de rentevastperiode.
- Een deel van de hypotheek wordt terugbetaald met geld dat in het bouwdepot staat.
- Er is schade aan de woning en daarvoor betaalt de verzekeraar een bedrag. Bij volledige aflossing van de hypotheek mag deze zonder vergoeding worden terugbetaald.
- De geldnemer overlijdt. De nabestaanden mogen de hypotheek binnen een jaar na het overlijden terugbetalen zonder vergoeding.
- De woning wordt verkocht aan iemand anders dan de partner en niet alleen de rechten voor gebruik worden overgedragen, maar ook het eigendom. Daarna wordt er verhuisd.
- De woning is helemaal verwoest, bijvoorbeeld door brand of een ontplofing. Dan mag de hypotheek zonder vergoeding binnen een jaar worden terugbetaald.
- De huidige rente is hoger dan de rente die wordt betaald.

Berekening vergoeding

Volgens AFM leidraad.

Rentemiddeling

Mogelijk. Wel vergoedingsvrij percentage (10%) van toepassing. Administratiekosten van € 250.

Meeneemregeling (verhuisregeling)

Mogelijk, hierbij maakt de volgorde van aan- en verkoop niet uit. Als de bestaande woning eerst verkocht wordt moet de nieuwe hypotheek binnen 6 maanden na aflossing passeren bij de notaris. Om de hypotheek mee te nemen naar een nieuwe woning moet de klant ons een bericht sturen. Dit moet minimaal 30 dagen voordat de oude hypotheek is terugbetaald.

Doorgeefregeling

Niet mogelijk.

Leningdelen met en zonder NHG mogelijk binnen een aanvraag?

Niet mogelijk.

Eerste hypotheek met NHG en verhoging zonder NHG mogelijk?

Mogelijk. Als dit past, moet de verhoging ook de risicoklasse NHG hebben. Bij een verhoging zonder NHG wordt de risicoklasse voor het niet- NHG deel bepaald op basis van de totale verstrekking (NHG en niet-NHG).

Maximale looptijd

30 jaar, geen verlenging mogelijk.

Tweede of volgende hypotheek, eerste via andere geldverstrekker

Niet mogelijk.

Aanpassen risicoklasse na stijging waarde woning

Door aanlevering van een taxatierapport of een Calcasa Desktop Taxatie (tot 90% marktwaaarde) kan de risicoklasse van de lening aangepast worden. Dit kan op de einddatum van een rentevastperiode. Ook tijdens de looptijd van de rentevastperiode is dit mogelijk, maximaal één keer per vijf jaar.