

Acceptatiebeleid Hypotheeken en Acceptatiebeleid Beheer Hypotheken

Versie 3.53
September 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. De uitgangspunten van deze gids	5
3. Definities en afkortingen	6
3.1 Afkortingen	6
3.2 Definities	6
3.3 Acceptatieregels, overrules & explains	7
4. Wat is er gewijzigd t.o.v. 3.52	8
5. Acceptatiebeleid Hypotheken	10
5.1 De Aanvrager	10
5.1.1 Eigenaar, schuldenaar en bewoner	10
5.1.2 Meerderjarig en handelingsbekwaam	11
5.1.3 Identificatie/ Customer Due Diligence	12
5.1.4 Nederlands ingezetene	12
5.1.5 Verblijfstatus en identiteitsbewijs	13
5.1.6 Aanvragers met meer dan twee onroerende zaken in bezit	13
5.1.7 Toetsing bij BKR	14
5.1.8 Nieuwe aanvrager i.c.m. relatiebeëindiging.	15
5.2 Inkomen	15
5.2.1 Inkomen uit loondienst	15
5.2.2 Inkomen uit onderneming	22
5.2.3 Inkomen uit pensioen	24
5.2.4 Inkomen uit uitkeringen	26
5.2.5 Inkomen uit partneralimentatie	28
5.2.6 Inkomen uit vermogen	28
5.2.7 Huurinkomsten	28
5.2.8 In het vooruitzicht gestelde inkomensverhoging	29
5.3 Financiële verplichtingen	30
5.3.1 BKR-geregistreerde kredieten	30
5.3.2 Aflopend Consumptief krediet	30
5.3.3 Studielening	30
5.3.4 Leaseverplichtingen	31
5.3.5 Overige leningen	31
5.3.6 Schuld bij eigen B.V.	31
5.3.7 Erfpacht of retributie	32
5.3.8 Te betalen partneralimentatie	32
5.3.9 Tijdelijk dubbele hypotheeklasten	32
5.3.10 Financieren van tijdelijke dubbele hypotheeklasten	33
5.4 De Woning	34
5.4.1 Algemene voorwaarden waar een woning aan moet voldoen	34
5.4.2 Toegestane- en niet toegestane onderpanden	35
5.4.3 Aanvullende voorwaarden voor specifieke onderpanden	35
5.4.4 Waardebepaling woning	41
5.4.5 Toegestane (taxatie)vormen om de waarde vast te stellen	42
5.4.6 Bouw en duurzaamheidsdepot	43
5.4.7 Erfpacht	43

5.5	De Hypotheek	45
5.5.1	Minimaal en maximaal hypotheekbedrag	45
5.5.2	Maximale verstrekking op inkomen (LTI)	45
5.5.3	Maximale verstrekking op onderpand (LTV)	46
5.5.4	Looptijd van de hypotheek	46
5.5.5	Aflossingsvrije hypotheek	46
5.5.6	Energiebespaarlening	47
5.5.7	Extra hypotheek zonder lopende Triodos-hypotheek	47
5.5.8	Overbruggingshypotheek en (risico op) toekomstig verkoopverlies	48
5.5.9	SVn Starterslening	50
5.5.10	Onderzoek naar herkomst van eigen middelen	50
5.5.11	Overlijdensrisicoverzekering	51
5.6	Overrule en TRHK-maatwerk & TRHK-Explain mogelijkheden	52
5.6.1	TRHK-Maatwerk	53
5.6.2	TRHK-Explain	55
6.	Acceptatiebeleid Beheer Hypotheken	59
6.1	Voor welke situaties geldt het Triodos Acceptatiebeleid Beheer Hypotheken	60
6.2	Triodos Acceptatiebeleid Beheer Hypotheken en het intermediair	60
6.3	Definities	60
6.4	Hoe worden wijzigingen getoetst?	60
6.4.1	Motivatiefomulier Overrule/ TRHK-Maatwerk en TRHK-Explain	60
6.4.2	NHG Beheertoets	61
6.4.3	Triodos Beheertoets	61
6.5	Wanneer adviesplicht, informatieplicht en LTI/LTV toetsing?	62
6.6	Life Events	63
6.6.1	Werkloosheid/arbeidsongeschiktheid	63
6.6.2	Overlijden	64
6.6.3	Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid/relatiebeëindiging	65
6.6.4	Co-housing en Life events	67
6.7	Overbrugging herfinancieren	68
7.	Ownership and maintenance	69

1. Inleiding

Over Triodos Bank

Triodos Bank is een van de duurzaamste banken ter wereld. Onze missie is om geld te laten werken aan positieve maatschappelijke, ecologische en culturele veranderingen.

Geld heeft veranderkracht

Met het geld van onze klanten realiseren we positieve veranderingen. Onze doelen:

Bijdragen aan een samenleving die de levenskwaliteit bevordert en menselijke waardigheid centraal stelt.

Mensen, bedrijven en organisaties de mogelijkheid bieden hun geld te gebruiken op een manier die mens en milieu ten goede komt en duurzame ontwikkeling bevordert.

Onze klanten voorzien van vernieuwende financiële producten en een uitstekende klantenservice.

Woningmarkt en het klimaat

Alle gebouwen in Nederland zorgen samen voor ongeveer een derde van de totale CO₂-uitstoot. Tot 2050 moeten er bijna 1000 woningen per dag worden verduurzaamd. Mede om deze reden is Triodos Bank reeds in 2013 gestart met een hypotheekrente gekoppeld aan het energielabel van de woning. Triodos Bank belooft eigenaren en kopers van duurzame woningen. Hoe energiezuiniger de woning, hoe lager de rente.

Met het verduurzamen van een bestaande woning, of het aankopen van een duurzame (nieuwbouw) woning dragen onze klanten bij aan de noodzakelijke energietransitie. Ze zijn hierdoor beter beschermd tegen het risico van stijgende energielasten in de toekomst. Duurzaam wonen is goed voor het milieu en:

- Uit onderzoek blijkt dat de woning gemiddeld meer waard wordt;
- Consumenten realiseren maandelijkse lagere energielasten na verduurzaming van de woning;
- Het verhoogt het comfort van de woning.

Triodos Bank helpt klanten hun woonwensen te realiseren:

- Bij de aanschaf van een woning;
- Bij het verbeteren en verduurzamen van de woning;
- Bij het verlagen van de woonlasten door het oversluiten van de hypotheek.
- Bij het wijzigen van een bestaande Triodos hypotheek

Waarom deze gids?

Deze gids beschrijft het acceptatiebeleid hypotheek van Triodos Bank Nederland NV. Voor nieuwe financieringsaanvragen en het acceptatiebeleid voor het beheer op lopende hypotheek bij Triodos Bank Nederland NV. Deze acceptatiegids is alleen bedoeld voor medewerkers van Triodos Bank en intermediairs met wie Triodos Bank samenwerkt. De gids is afgestemd op hun kennisniveau en daarom niet geschikt voor communicatie aan consumenten. Het is niet toegestaan deze gids te verspreiden. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

De wensen van de klant en het budget dat de klant aan zijn woonlasten wil uitgeven zijn een belangrijk uitgangspunt. Bij het aanvragen of wijzigen van de hypotheek toetsen wij de betaalbaarheid aan de acceptatiecriteria die in dit document staan.

2. De uitgangspunten van deze gids

Triodos Bank houdt zich aan de eisen die de wet- en regelgeving aan hypotheekverstrekking stelt. Triodos Bank past de regels toe van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) en de Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF). Ook zijn wij ons zeer bewust van onze eigen verantwoordelijkheid bij hypotheekverstrekking aan onze klanten en hanteren wij als dat nodig is op onderdelen eigen regels.

Het acceptatiebeleid geldt voor hypotheekaanvragen met en zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Bij hypotheeken met NHG toetsen wij eerst of de financieringsaanvraag voldoet aan deze Triodos acceptatiegids Hypotheken en vervolgens of de aanvraag voldoet aan de meest recente Voorwaarden en Normen NHG.

3. Definities en afkortingen

De in dit document gebruikte afkortingen en definities worden hieronder beschreven.

3.1 Afkortingen

Afkorting	Betekenis
AFM	Autoriteit Financiële Markten
BE	Beheer Explain
BKR	Bureau Krediet Registratie
BSN	Burger Service Nummer
BT	Beheer Toets
EU	Europese Unie
GHF	Gedragscode Hypothecaire Financieringen
LTI	Loan to Income
LTV	Loan to Value
NHG	Nationale Hypotheek Garantie
O	Overrule
OHA	Ontslag Hoofdelijk Aansprakelijkheid
PEP	Politically Exposed Person
RVP	Rente Vaste Periode
TE	TRHK Explain
TEO	TRHK Explain Overig
US	United States

3.2 Definities

Term	Toelichting
De Aanvrager	Een natuurlijk persoon die een hypotheek aanvraagt bij Triodos Bank. Er kunnen meerdere aanvragers zijn. De aanvrager wordt altijd (mede) debiteur op de hypothecaire financiering.
(mede) Bewoner	Een bewoner van een huis is iemand die in dat huis woont. Een bewoner gebruikt het huis als zijn of haar thuis. Een huis kan meerdere bewoners hebben, dan is er sprake van een mede bewoner.
(mede) Debiteur	De debiteur is de persoon die de lening heeft afgesloten en daarvoor elke maand moet betalen. Een lening kan meerdere debiteuren hebben, dan is er sprake van een mede debiteur.
(mede) Eigenaar	Een eigenaar van een huis is de persoon van wie het huis officieel is. Er kunnen meerdere eigenaren zijn, dan is er sprake van een mede eigenaar. De eigenaren samen beslissen wat er met het huis gebeurt, bijvoorbeeld het huis verkopen, verbouwen.
Intermediair	Onafhankelijk Financieel Advieskantoor waarmee Triodos een bemiddelingsovereenkomst heeft gesloten.
Genormeerde inkomens/lastentoets	Inkomen-/lastentoets o.b.v. de GHF en TRHK, eventueel met aanvullende NHG-voorwaarden indien het een NHG financiering betreft.
Hoofdelijk schuldenaar	Een hoofdelijk schuldenaar is iemand die samen met anderen een (hypothecaire) lening heeft. Iedereen die hoofdelijk schuldenaar is, is zelf verantwoordelijk voor het hele bedrag van de schuld. De bank mag dus van één persoon het hele bedrag terugvragen, ook als er meerdere mensen samen de lening hebben afgesloten. Daarna moeten de mensen onderling regelen wie welk deel betaalt.
Starter	Een aanvrager die niet eerder een koopwoning op eigen naam heeft gehad in Nederland.

3.3 Acceptatieregels, overrules & explains

Het acceptatiebeleid bevat onze acceptatieregels en is opgesteld op basis van onze risk appetite en houdt rekening met de wettelijke kaders vanuit GHK, TRHK & WFT.

Elke paragraaf beschrijft een specifieke acceptatieregel. Onder de acceptatieregel staat een tabel met aanvullende informatie:

Aantonen door • Geeft aan welke documenten er minimaal benodigd zijn voor de beoordeling					
Toelichting • Geeft een eventuele toelichting op de vereisten					
Afwijking NHG • Een verwijzing naar de Voorwaarden & Normen van NHG, waarbij wordt aangegeven of er sprake is van een afwijking op de voorwaarden & normen.					
Overrule mogelijk?	• Ja, nee of n.v.t.	Overrule/ Explain nummer	• Ter referentie heeft elke Overrule of explain een eigen identieke referentie	Mandaat bij	• Het interne document 'mandatenoverzicht' vermeldt de benodigde goedkeuring
Overweging kader • Geeft kaders mee in welke situaties en onder welke voorwaarden er een overrule kan worden aangevraagd.					

In bovenstaande tabel wordt ook vermeld of een specifieke acceptatieregel kan worden overruled. Een overrule is een afwijking op het Triodos beleid, maar past binnen de wettelijke kaders van GHK, TRHK & WFT.

De tabel toont ook wie het mandaat heeft om de overrule goed te keuren en welke overwegingskader in acht genomen moet worden.

Voor de volledigheid en duidelijkheid:

Een overrule is dus een afwijking van Triodos beleid en niet te verwarren met een Explain. Explain mogelijkheden worden beschreven in hoofdstuk 5.6.

4. Wat is er gewijzigd t.o.v. 3.52

De acceptatiegids is grondig herzien. De lezer treft bij elke alinea een tabel die inzicht geeft welke documenten nodig zijn met evt toelichting; of er een afwijking m.b.t. NHG is en of een overrule mogelijk is, waar het mandaat ligt om de overrule goed te keuren en een overweging. Gezien de extra verantwoordelijkheid als kredietverstrekker m.b.t. explain zijn hiervoor kaders opgenomen in een apart hoofdstuk.

Een klein aantal wel gewijzigde of nieuwe normen noemen we hieronder.

Alinea nummers	Wat is gewijzigd?	Aanpassing dd.	Beleidswijziging
3.3	Paragraaf toegevoegd ter introductie van de tabel met aanvullende informatie	september 2025	ja
5.1.1	Acceptatie eis opgenomen voor Cohousing: Hierbij zijn de aanvragers verplicht om afspraken, over bijvoorbeeld life events, vast te leggen in een overeenkomst, zoals een mede-eigendomscontract.	september 2025	Ja
5.1.5	Acceptatie inkomenseis voor aanvrager met tijdelijke verblijfsvergunning gewijzigd van '12 maanden gewoond en gewerkt met vast dienstverband' in 'moet minimaal 12 maanden ingezetene zijn en werken in Nederland'.	september 2025	ja
5.1.6	Het woord "gezamenlijk" toegevoegd aan de acceptatie eis.	september 2025	ja
5.1.7	Acceptatie eisen toegevoegd om meer overeenstemming met NHG te realiseren. Een uitzondering hierop is verjaringseis van een verwijdering uit BKR. Deze is strenger gemaakt t.o.v. NHG. Toegevoegd: " Bij registraties die door verjaring bij het BKR worden verwijderd: De registratie is uiterlijk op het moment van uitbrengen van het hypotheekaanbod verwijderd."	september 2025 september 2025	ja ja
5.1.8	Artikel toegevoegd: Nieuwe aanvrager i.c.m. relatiebeëindiging	september 2025	ja
5.2	Lay out en tekstindeling gewijzigd, mede o.b.v. tabel ter verbetering van overrule en explain. Hierin opgenomen dat maatwerk op de methode van het vaststellen van het inkomen niet mogelijk is.	september 2025	ja
5.2.1.2	Inkomensbestandsdeel "winstdeling" verwijderd Uitgesloten inkomensbron 'pensioencompensatie' opgenomen	september 2025 september 2025	ja ja
5.2.1.2.1	Overrule mogelijkheid opgenomen voor een toekomstig vast dienstverband	september 2025	ja
5.2.1.2.2	De volgende acceptatie eis verwijderd: 'De mogelijkheid van het ontbreken van intentieverklaring voor onbepaalde tijd voor een Huisarts in opleiding, promovendus en wetenschappelijk onderzoeker.' De volgende acceptatie eis verwijderd: 'Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, met intentieverklaring voor bepaalde tijd.'	september 2025 september 2025	ja ja
5.2.1.2.6	Acceptatie eis verwijderd: 'De aanvraag is in combinatie met Nationale Hypotheek Garantie'.	september 2025	ja
5.3.7	Acceptatie eis voor stijgende erfpacht/ retributie opgenomen: Indexeert de erfpachtcanon/ retributie binnen 12 maanden na de begindatum van de leningsovereenkomst? Gebruik dan de geïndexeerde erfpachtcanon.	september 2025	ja
5.4.3.1.5	Duidelijkere toelichting opgenomen dat er sprake is van een maatwerk hypotheekaanvraag, indien er sprake is van een aanvraag voor zelfbouw.	september 2025	ja
5.5.5	Lay out en tekstindeling gewijzigd, mede o.b.v. tabel ter verbetering van overrule en explain Beperkende maatregel aflosvrij toegevoegd: Starters kunnen geen aflossingsvrije lening afsluiten	september 2025 september 2025	ja ja
5.5.10	Artikel toegevoegd: Onderzoek naar herkomst van eigen middelen	september 2025	ja
5.6	Het bestaande hoofdstuk 5.9 Maatwerksituaties is herschreven	september 2025	ja

Alinea nummers	Wat is gewijzigd?	Aanpassing dd.	Beleidswijziging
5.6.1	Hoofdstuk TRHK Maatwerk toegevoegd	september 2025	ja
5.6.1.1	De som van de bestaande aflossingsvrije leningen niet worden verhoogd De externe oversluis (zonder verhoging) met een LTI overschrijding was opgenomen onder 5.9.1 in de vorige versie. Er zijn aanvullende acceptatie eisen toegevoegd: - Aangetoond moet worden dat het (gezamenlijke) inkomen in de voorgaande 24 maanden niet is gedaald. - Bij het BKR mogen de afgelopen 24 maanden geen nieuwe kredieten zijn ingeschreven met uitzondering van telefoonkredieten - De minimale rentevaste periode voor de af te sluiten lening(en) is tien jaar of gelijk aan de resterende looptijd van de lening(en)	september 2025 september 2025	ja ja
5.6.1.2	TRHK financiering verruiming o.b.v. energielabel opgenomen	september 2025	ja
5.6.1.3	TRHK financiering verruiming o.b.v. investeren in energiebesparende voorzieningen opgenomen	september 2025	ja
5.6.1.4	TRHK beschreven voor uitgangspunten dubbele woonlasten	september 2025	ja
5.6.2	Paragraaf TRHK Explain toegevoegd	september 2025	ja
5.6.2.1	Acceptatie eisen voor doelgroep Senioren Verhuisregeling uitgebreider beschreven Verruiming acceptatie eis toegevoegd: Wat doe je bij de senioren verhuisregeling als iemand tijdelijk huurt? De klant kan ook in aanmerking komen voor deze regeling als de woning is verkocht of gaat huren (en uiterlijk 31 december in het jaar na verkoop van de woning een andere woning koopt). De huidige werkelijke maandlast wordt vastgesteld door de maandlast van de maand voorafgaand aan de maand waarop de klant is gaan huren te hanteren.	september 2025 september 2025	ja ja
5.6.2.2	Nieuwe TRHK-Explain situatie opgenomen: 'Senioren met een tijdelijk tekort door een AOW gat.'	september 2025	ja
7.6.4	De tekst "Als alle nieuwe mede-eigenaren geen financiering kunnen krijgen, dan kan er geen nieuwe hypotheek worden afgesloten." verwijderd Lay out en tekstindeling gewijzigd, mede o.b.v. tabel ter verbetering van overrule en explain voor OHA	september 2025 september 2025	ja ja
7.8	Acceptatie eis toegevoegd: "Op basis van de waardebepaling van de woning financiert Triodos max 50% LTV aflossingsvrij."	september 2025	ja

5. Acceptatiebeleid Hypotheken

Dit hoofdstuk bevat het Acceptatiebeleid hypotheken en zijn van toepassing op financieringsaanvragen voor nieuwe Triodos Hypotheken of aanvullende Triodos Hypotheken, bijvoorbeeld voor:

- Aankoop van een woning
- Verduurzamen van een woning
- Verbouwen van een woning
- Oversluiten van een ander geldgever naar Triodos Bank
- Afkoop erfpacht

5.1 De Aanvrager

Triodos Bank beoordeelt de aanvrager om vast te kunnen stellen of hij of zij geaccepteerd kan worden als hypotheek klant van Triodos Bank.

5.1.1 Eigenaar, schuldenaar en bewoner

Minimaal één van de aanvragers moet eigenaar zijn of worden van de zelf te bewonen woning waarvoor een hypotheek wordt aangevraagd. Uitgangspunt is dat alle eigenaren ook hoofdelijk schuldenaar worden op de hypotheek. Het aantal eigenaren en daarmee hoofdelijk aansprakelijke kan maximaal 4 personen zijn.

Huwelijkse of geregistreerd partner van een aanvrager:

De huwelijkse of geregistreerde partner van een aanvrager wordt ook hoofdelijk schuldenaar op de hypotheek. Als de huwelijkse of geregistreerde partner geen eigenaar van de woning wordt én het inkomen van de partner niet noodzakelijk is voor de aankoop, kan deze eis komen te vervallen. In deze situatie is een, door de niet mee verbonden partner ondertekende, ontruimingsverklaring verplicht.

Aantonen door	• Koop- en aannemingsovereenkomst, of • Eigendomsbewijs, of • Kadastraal uittreksel • Ontruimingsverklaring				
Toelichting	Indien de aanvraag aansluit bij de missie en visie van Triodos kan een financiering worden aangevraagd als de aanvragers geen levenspartner zijn (Cohousing), bijvoorbeeld een ouder/ kind relatie. Hierbij zijn de aanvragers verplicht om afspraken, over bijvoorbeeld life events en de betaalbaarheid van de hypotheek, vast te leggen in een overeenkomst, zoals een mede-eigendomscontract.				
Afwijking NHG	• Nee, er is geen afwijking op NHG, ook niet voor een Cohousing situatie, zolang elke debiteur ook eigenaar en bewoner (hoofdverblijf) is: <i>Kopen vrienden of familieleden samen een woning? NHG staat aankoop met familie en/of vrienden toe. Vraag de geldverstrekker of die aanvullende voorwaarden stelt.</i>				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.1.2 Meerderjarig en handelingsbekwaam

Elke aanvrager moet meerderjarig (minimaal 18) jaar en handelingsbekwaam zijn. Als een aanvrager niet zelfstandig handelingsbekwaam is, moet deze aantoonbaar (schriftelijk) toestemming van een bewindvoerder of curator hebben.

Aantonen door	• Identiteitsbewijs, en • Toetsing bij insolventieregister indien twijfel over handelingsbekwaamheid bestaat.				
Toelichting	• Toetsing Indien nodig of gewenst, handmatige toetsing is mogelijk via deze link: https://ccbr.rechtspraak.nl/#/ • Wettelijke bepaling Uitgangspunt van de wet (artikel 32 Burgerlijk Wetboek 3) is dat iedere natuurlijke persoon rechtshandelingen kan verrichten zoals een overeenkomst sluiten, tenzij de wet anders bepaalt. Een rechtshandeling (zoals een bijvoorbeeld het sluiten van een leningovereenkomst) van een handelingsonbekwame of handelingsonbevoegde is vernietigbaar of nietig. Vernietigbaar houdt in dat er wel een geldige overeenkomst tot stand is gekomen maar dat deze teruggedraaid kan worden door een daartoe bevoegd persoon (Artikel 34 Burgerlijk Wetboek 3). Een overeenkomst die nietig is, wordt juridisch gezien als een overeenkomst die nooit heeft bestaan. Daarom is het belangrijk om dit goed te controleren. • Wanneer is iemand handeling(on)bekwaam? Dat wil zeggen dat je bekwaam bent om zelfstandig rechtshandelingen te verrichten. Volgens de wet is iedereen die 18 jaar of ouder is (meerderjarig) of gehuwd in beginsel handelingsbekwaam. Kinderen tot 18 jaar zijn handelingsonbekwaam. Zij hebben toestemming nodig van hun ouders of andere wettelijke vertegenwoordiger nodig voor het verrichten van rechtshandelingen. Meerderjarigen die door de rechter onder curatele zijn gesteld (bijvoorbeeld vanwege een verstandelijke beperking, psychische problemen, verslavingsproblemen, mensen met dementie) zijn ook handelingsonbekwaam. In zo'n geval wordt iemand onder curatele gesteld van een curator. De curator heeft de belangenbehartiging overgenomen. Soms kan het voorkomen dat een minderjarige of een onder curatele gestelde toch een rechtshandeling verricht. Deze handeling is dan vernietigbaar. Dat betekent dat de rechtshandeling geldig is totdat een beroep wordt gedaan op vernietiging. • Wanneer is iemand handeling(on)bevoegd? Iemand is handelingsonbevoegd wanneer hij of zij volgens de wet geen bevoegdheid heeft tot het verrichten van een bepaalde handeling. Deze personen beschikken vaak over een bepaalde kwaliteit waardoor ze een bepaalde rechtshandeling niet kunnen verrichten. Het verschil tussen handelingsonbekwaam en handelingsonbevoegd is dat een onbekwame persoon volledig geen rechtshandelingen kan verrichten zonder toestemming. Een persoon kan onder meer handelingsonbevoegd worden in geval van een onderbewindstelling. Zo iemand blijft wel handelingsbekwaam, in tegenstelling tot bij een onder curatele stelling. Een ander voorbeeld van handelingsonbevoegd is een failliet verklaard persoon; deze kan niet meer zijn eigen huis verkopen en kan ook niet rechtsgeldig betalingen in ontvangst nemen. De failliet verklaarde persoon is handelingsonbevoegd zolang hij failliet is. De door de rechtbank benoemde curator kan in zijn of haar plaats rechtshandelingen verrichten. Een persoon die handelingsonbevoegd is om een bepaalde rechtshandeling te verrichten, zal deze in de regel wel kunnen uitvoeren, maar niet onaantastbaar; zo zal de rechtshandeling van een failliet verklaarde persoon die zijn huis verkoopt kunnen worden vernietigen. De gevolgen van de rechtshandelingen wordt dan teruggedraaid. • Vertegenwoordiging door een bewindvoerder of curator? Het is mogelijk dat een curator bij Triodos een hypotheek aanvraagt of een beheeractie vraagt. Bijvoorbeeld voor een dementerende ouder in het ouderlijk huis waarvan kind als curator een wijziging aanvraagt. Of een curator van een failliet persoon een wijziging aanvraagt. Het is van belang dat in het https://ccbr.rechtspraak.nl/#/ gecontroleerd wordt of de vertegenwoordiger inderdaad als curator of bewindvoerder is aangesteld.				
Afwijking NHG	• Nee				
Overrulen mogelijk	• Nee	Overrulen/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.1.3 Identificatie/ Customer Due Diligence

Om integriteitsrisico's te voorkomen, gebruikt Triodos Bank het Customer Due Diligence-beleid (CDD). Bij de CDD-toetsing wordt een aanvrager ook gescreend op PEP en/of EU-Sanction list registratie. Triodos Bank toetst iedere aanvrager bij:

- Stichting fraudepreventie hypotheek (SFH)
- Externe Verwijzings Applicatie (EVA)
- Verificatie Informatie Systeem (VIS)

Als de aanvrager is opgenomen in de database bij SFH/ EVA/ VIS, dan onderzoekt Triodos de melding. Triodos informeert de aanvrager of het intermediair als de aanvraag niet verder in behandeling kan worden genomen.

Een aanvraag kan pas worden goedgekeurd als de CDD-toetsing is afgerond.

Aantonen door	• Europese Identiteitskaart of • Paspoort				
Toelichting	• Wwft - Identificatie Volgens de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft) artikel 10 mag Triodos de identificatie van de aanvrager uitbesteden aan de adviseur. Dit mag als er een overeenkomst tussen Triodos en de adviseur is waarin deze verplichting expliciet is opgenomen. Het is aan Triodos om te controleren of de adviseur dit inderdaad heeft gedaan. De identificatie vindt ook plaats bij de notaris (wettelijke eis). • EVA De Externe Verwijzings Applicatie (EVA) is het gezamenlijke fraudepreventiesysteem van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en de Vereniging van Financieringsondernemers in Nederland (VFN). Het verbindt de frauderegisters van de aangesloten organisaties met elkaar (en gaat verder dan alleen hypotheek) • SFH In SFH staan alle personen en bedrijven die betrokken zijn geweest bij hypotheekfraude.				
Afwijking NHG	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.1.4 Nederlands ingezetene

Een aanvrager moet op het moment van uitbrengen hypotheekaanbod Nederlands ingezetene zijn en een Burgerservicenummer (BSN) hebben.

Als Nederlands ingezetene wordt ook gezien: Een aanvrager met de Nederlandse nationaliteit, welke door remigratie en aankoop van een woning weer Nederlands ingezetene wordt.

Aantonen door	• Europese Identiteitskaart, of • Paspoort, en indien van toepassing • Bewijs dat aanvrager binnen 12 maanden terugkeert, door bijv. contract met Nederlandse werkgever				
Toelichting	• Ontvangen en opslaan BSN Tot het moment van het accepteren van het hypotheek aanbod door de aanvrager(s) mag het BSN nummer niet zichtbaar zijn op aangeleverde documenten.				
Afwijking NHG	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.1.5 Verblijfstatus en identiteitsbewijs

Als een aanvrager ten tijde van de aanvraag niet de Nederlandse nationaliteit heeft, moet de aanvrager voldoen aan minimaal één van de volgende criteria:

Toegestane verblijfsvergunningen zijn:

- De aanvrager heeft de nationaliteit van een EU-lidstaat, Noorwegen, Liechtenstein, IJsland of Zwitserland.
- De aanvrager heeft een reguliere verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd (type II of IV)
- De aanvrager heeft een EU/EER: Verblijfsdocument voor gemeenschapsonderdanen
- De status US Person is geen belemmering voor het aanvragen van een hypotheek

Toegestaan onder bepaalde voorwaarden:

- Aanvragers met een Verblijfsdocument voor (familieleden van) personen met de nationaliteit van het Verenigd Koninkrijk die vallen onder het Withdrawal Agreement, waarbij er een Permanent Residence Document Withdrawal Agreement 18(1) of een Residence Document Withdrawal Agreement 18(1): aanwezig is.
- De aanvrager, met een tijdelijke verblijfsvergunning voor een 'niet tijdelijk verblijfsdoel' zoals bepaald door de Immigratie- en Naturalisatiedienst, van wie het inkomen benodigd is voor de financiering kan worden geaccepteerd wanneer wordt voldaan aan alle onderstaande voorwaarden:
 - Er moet in ieder geval één aanvrager zijn met een Nederlandse nationaliteit of die van een EU-lidstaat, Noorwegen, Liechtenstein, IJsland of Zwitserland of een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd.
 - De aanvrager met de tijdelijke verblijfsvergunning moet minimaal 12 maanden ingezetene zijn en werken in Nederland.

Niet toegestaan:

- De aanvrager wil op basis van Article 50: Frontier worker de hypotheek aanvragen
- De aanvrager is een US Resident (aangezien deze geen ingezetene is).

Aantonen door	• Identiteitsbewijs, en/of • Verblijfsvergunning • Tijdelijke verblijfsvergunning en indien van toepassing aantoonbaar inkomen o.b.v. hoofdstuk 5.2 Inkomen				
Toelichting	• Ontvangen en opslaan BSN Tot het moment van het accepteren van het hypotheek aanbod door de aanvrager(s) mag het BSN nummer niet zichtbaar zijn op aangeleverde documenten.				
Afwijking NHG	• Ja, zie C.3.1 Triodos stelt aanvullende eisen bij een tijdelijke verblijfsvergunning.				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.1.6 Aanvragers met meer dan twee onroerende zaken in bezit

Triodos accepteert geen aanvragers met (gezamenlijk) meer dan twee onroerende zaken in bezit voor commerciële verhuur.

Aantonen door	• Belastingaangifte • Uittreksel kadaster				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG	• Nee				
Overrule mogelijk	• Ja	Overrule/ Explain nummer	• O 5.1.6	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader	• Een overrule is mogelijk, als de verhuurde onroerende zaken zijn gefinancierd door Triodos Business Banking.				

5.1.7 Toetsing bij BKR

Bij iedere kredietaanvraag moet(en) de aanvrager(s) ook bij het BKR volledig getoetst worden. Als uit de toetsing blijkt dat de aanvrager een lening heeft met een codering of achterstandsmelding, dan is een hypotheek bij Triodos Bank niet mogelijk. Behalve in één van deze situaties:

- Een A-melding of 1-codering op een lening die al is afgelost en herleidbaar uit de BKR-registratie is dat de lening niet is afgelost door herfinanciering in een nieuwe lopende lening of
- Een A-melding of 1-codering op een lening en deze melding of codering op moment van aanvraag is hersteld of
- Een A-melding of 1-codering, waarbij de geldverstrekker heeft verklaard dat er geen achterstanden meer zijn of dat de lening is afgelost. Er zijn geen achterstanden geherfinancierd in een nieuwe lopende lening.
- Bij registraties die door verjaring bij het BKR worden verwijderd: De registratie is uiterlijk op het moment van uitbrengen van het hypotheekaanbod verwijderd.

De aanvraag wordt niet geaccepteerd als uit de BKR-toets blijkt dat er een HY melding is, tenzij bij één van de volgende BKR-registraties als ze een praktisch laatste aflosdatum (PLA) hebben en NHG finale kwijting heeft verleend:

- HY 2, HY 3.
- HY A, HY A1, HY A2, of HY A3. Er is geen sprake geweest van een afkoop- of betalingsregeling.

Een BKR-registratie RN 3 wordt onder de volgende voorwaarden geaccepteerd:

- Er is sprake van een praktisch laatste aflosdatum (PLA).
- De registratiedatums van de PLA en de bijzonderheidscode 3 zijn gelijk. De bijzonderheidscode is ontstaan doordat NHG de vordering heeft afgeboekt tegen finale kwijting. NHG bevestigde dit schriftelijk aan de consument.

Als in het BKR een schuldregeling (SR, SH) staat geregistreerd, verstrekt Triodos Bank geen hypotheek tenzij:

- De registraties vallen onder het traject van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp). Maar alleen als dit traject is afgerond met een schone lei en er minimaal 1 jaar verstreken is na de datum van het vonnis.

De aanvrager mag ook geen achterstand groter dan één maand hebben op een kredietproduct bij Triodos Bank.

Aantonen door		• Automatische toetsing van het BKR-register • Brief van NHG met bevestiging van verleende finale kwijting • Bewijs afgerond traject Wsnp met schone lei verklaring.			
Toelichting		• België, Duitsland, Oostenrijk of Italië Als een aanvrager woonachtig is of was in en/of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, dient door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten op te vragen. • Dit is voor België de Nationale Bank België (NBB-toetsing). • Dit is voor Duitsland Schufa (Schufa-toetsing). • Dit is voor Oostenrijk bureau KSV (KSV-toetsing). • Dit is voor Italië bureau CRIF (CRIF-toetsing). • RN of RH registratie Is er sprake van een registratie door een restschuld van een woning, zonder achterstandscoderingen, dan wordt de aanvraag geaccepteerd mits de genormeerde inkomens-/ lastentoets positief is. Het is niet mogelijk om een restschuldfinanciering over te sluiten naar Triodos.			
Afwijking NHG		• Ja, zie C.3.4. Bij verwijdering van registraties door verjaring is de registratie uiterlijk verwijderd op moment van uitbrengen van het hypotheekaanbod.			
Overrule mogelijk	• Ja	Overrule/ Explain nummer	• O 5.1.7	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader		• Achterstandsmelding Als uit de BKR-toets een achterstandsmelding blijkt, kan met een toelichting, een maatwerkaanvraag worden voorgelegd, mits: • Voor een HY codering, waar finale kwijting van NHG ontbreekt en de HY code aantoonbaar in relatie staat tot de betaalpauseregeling (vanwege COVID-19).			

5.1.8 Nieuwe aanvrager i.c.m. relatiebeëindiging.

Als een aanvrager, die nog geen Triodos hypotheek klant is, in scheiding ligt, gelden de volgende voorwaarden op moment van uitbrengen van een hypotheekaanbod:

- De beschikking van de uitspraak van de rechtbank is definitief en
- De echtscheiding is ingeschreven in de registers van de gemeente.
- Uit het door beide partijen ondertekende echtscheidingsconvenant blijkt dat:
 - De aanvrager na de scheiding geen eigenaar, bewoner of schuldenaar meer is van de huidige woning, aangevuld met een objectief document als bewijs of:
 - De aanvrager degene is die de schuldenaar wordt van de financiering voor de woning die de ex-partner verlaat.
- Een overbruggingsfinanciering is mogelijk, indien de oude woning definitief is verkocht en de voormalige partner toestemming geeft voor het vestigen van hypotheek bij de notaris.

Aantonen door	• Beschikking rechtbank; en • Door beide partijen ondertekend Echtscheidingsconvenant, of • Echtscheidingsbeschikking van de rechtbank bij een éézijdig verzoek tot scheiding, (notariële) akte tot beëindiging van de samenlevingsovereenkomst. • Bewijs inschrijving van de echtscheiding in de registers van de gemeente. • Door alle partijen getekende verkoopakte oude woning • Concept akte van verdeling, indien men ongehuwd samenwonend was.				
Toelichting	• Is de aanvrager al Triodos hypotheek klant en is er sprake van een relatie beëindiging, dan is hoofdstuk 7 van toepassing. • De overbruggingshypotheek wordt bepaald op de eigendomsverhouding/ afspraken van het convenant i.c.m. paragraaf 5.3.9 en 5.5.8				
Afwijking NHG	• Ja, voor een hypotheekaanbod dient de echtscheiding te zijn ingeschreven in de gemeentelijke registers.				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.2 Inkomen

Triodos Bank beoordeelt de hoogte van het toetsinkomen om een verantwoorde hypotheek te kunnen aanbieden. Dit inkomen moet legaal zijn en worden ontvangen op een bankrekening in een van de eurozone-landen. Het inkomen dient in EUR te worden uitbetaald. Inkomen in andere valuta dan EUR wordt niet meegenomen.

Volgens artikel 2 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet wordt het toetsinkomen vastgesteld op basis van bestendige inkomsten, oftewel inkomsten die naar verwachting blijven voortduren. Voor leningen met NHG wordt dezelfde methode gehanteerd.

Het aantonen van bestendige inkomsten gebeurt via door Triodos Bank geaccepteerde informatiebronnen. Welke bronnen nodig zijn, hangt af van het type inkomen van de aanvrager.

5.2.1 Inkomen uit loondienst

Het inkomen uit loondienst wordt vastgesteld op basis van:

- (i) de methodiek Inkomensbepaling Loondienst (IBL) in combinatie met een salarisstrook (paragraaf 5.2.1.1), of (ii) een werkgeversverklaring in combinatie met een salarisstrook (paragraaf 5.2.1.2)

Als zowel het UWV-verzekeringsbericht (voor IBL) als een werkgeversverklaring worden aangeleverd, geldt het laagste toetsinkomen dat uit deze twee methodieken voortkomt.

Geen loonbeslag of looncessie

Als uit de werkgeversverklaring en/of salarisstrook blijkt dat er sprake is van loonbeslag of looncessie, wordt de aanvraag afgewezen.

Aantonen door	• Werkgeversverklaring en/ of salarisstrook				
Toelichting	• Loonbeslag of looncessie Zowel loonbeslag (Artikel 475 e.v. Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering) als looncessie (Artikel 94 van het Burgerlijk Wetboek 3) hebben te maken met het inhouden van loon om openstaande schulden af te lossen, maar er is wel een verschil tussen beide begrippen. Bij loonbeslag is er sprake van een gerechtelijke procedure waarbij een deurwaarder beslag legt op het inkomen van de schuldenaar. Het salaris wordt dan (gedeeltelijk) ingehouden om openstaande schulden af te lossen. Bij loonbeslag heeft de schuldenaar geen keuze in de hoogte van het bedrag dat wordt ingehouden. Bij looncessie daarentegen gaat de schuldenaar vrijwillig akkoord met het inhouden van een deel van zijn/haar loon om openstaande schulden af te lossen. De schuldenaar heeft in dit geval wel inspraak in de hoogte van het bedrag dat wordt ingehouden en er is geen tussenkomst van een deurwaarder of gerechtelijke procedure nodig. Het belangrijkste verschil is dus dat loonbeslag een gedwongen maatregel is en looncessie een vrijwillige overeenkomst tussen de schuldenaar en de schuldeiser. Voor Triodos (en NHG) is zowel loonbeslag als looncessie een teken dat iemand mogelijk financiële problemen heeft en daardoor een verhoogd risico vormt om in de toekomst de hypotheeklasten niet meer te kunnen betalen. Daarom wordt geen hypotheek verstrekt aan iemand met loonbeslag of looncessie.				
Afwijking NHG	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.2.1.1 Inkomen op basis van Methodiek Inkomensbepaling Loondienst (IBL)

Inkomen uit loondienst kan worden aangetoond met een UWV Verzekeringsbericht.

Bepaling toetsinkomen:

Het toetsinkomen wordt vastgesteld door het UWV Verzekeringsbericht te uploaden via de rekentool op <https://www.toetsinkomenberekenen.nl/>

Aantonen door	• IBL-resultaat • UWV Verzekeringsbericht (aan te leveren door adviseur) • Salarisstrook • Bankafschrift (voor salaris bijschrijving)				
Toelichting	• Wat houdt de Inkomensbepaling Loondienst in? De Inkomensbepaling Loondienst is een digitale methode om het toetsinkomen te berekenen op basis van loongegevens uit het UWV verzekeringsbericht en vervangt de werkgeversverklaring. • Voor wie is de Inkomensbepaling Loondienst? • Bij het volgende dienstverband mag je de rekentool IBL gebruiken om het toetsinkomen te berekenen: - De consument heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. - De consument heeft een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd met intentieverklaring voor onbepaalde tijd. - De consument heeft een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring voor onbepaalde tijd. - De consument heeft een arbeidsovereenkomst maar zit nog in de proeftijd - De consument heeft een arbeidsovereenkomst die binnenkort afloopt. - De consument heeft seizoenswerk. - De consument heeft uitzendwerk. - De consument heeft oproepwerk. - Voor hypotheekaanvragen met en zonder NHG. • Ook als 1 van de 2 hypotheekaanvragers in aanmerking komt. Je kunt dus een aanvraag beoordelen waarbij één partner het UWV verzekeringsbericht aanlevert en de andere een andere inkomensbron heeft of een werkgeversverklaring aanlevert). • Individuele klantsituaties zijn niet altijd in regels te vatten. De Inkomensbepaling Loondienst geeft in de meeste gevallen een (bruikbaar) toetsinkomen af. In de sommige gevallen levert de methode een te laag (niet reëel) inkomen op. Dit gebeurt veelal in gevallen met grote loonstijgingen, starters op de arbeidsmarkt met weinig loonhistorie of aanvragers die in het buitenland in loondienst zijn.				

Toelichting

- **Je mag de methodiek Inkomensbepaling Loondienst (IBL) gebruiken:**
 - Als jij het verantwoord vindt om dit inkomen als toetsinkomen te gebruiken
 - Er geen sprake is van een recente of te verwachten inkomensdaling
 - Ook als de aanvrager een inkomensstijging verwacht of recent heeft gehad
 - Je mag geen IBL gebruiken als de consument de stijging van het inkomen nodig heeft om de lening te kunnen betalen. Dan moet je dit hogere inkomen als toetsinkomen gebruiken. Deze moet dan blijken uit een werkgeversverklaring.
- **Beleid en rekenregels**
 - Het UWV verzekeringsbericht is de informatiebron, maar het zijn de marktbrede afgestemde rekenregels die hierop toegepast worden die de Inkomensbepaling Loondienst mogelijk maken.
 - Bekijk de complete set beleids- en rekenregels voor meer informatie:
<https://hdn.nl/wp-content/uploads/2023/04/Rekenregels-IBL-versie-7.2-20230130.pdf>
- **Waarom is de laatste loonstrook verplicht?**

De adviseur/geldverstrekker moet de pensioenpremie die door de werkgever wordt ingehouden op het brutoloon invullen in de rekentool, om het inkomen te kunnen berekenen. Die informatie staat niet in het UWV verzekeringsbericht, maar wel op de loonstrook. Daarnaast wordt de loonstrook gebruikt voor controle op eventuele loonbeslag, uitdiensttreding en/of onderhandse lening(en).
- **Vast contract bij IBL**

IBL ziet een loondienstinkomen als een vast contract wanneer er sprake is van:

 - Een schriftelijk contract voor onbepaalde tijd, geen oproepovereenkomst; of
 - Een niet-schriftelijk contract voor onbepaalde tijd, geen oproepovereenkomst met arbeidshistorie van dit contract van minimaal 36 maanden; of
 - Publiekrechtelijke aanstelling voor onbepaalde tijd; en
 - Het aantal gewerkte uren en het inkomen in het meeste recente loonitem van dit contract groter dan 0 zijn.
- **IBL kent vier berekeningscategorieën**

Bij Inkomensbepaling Loondienst (IBL), blijkt uit het feit dat sprake is van een A, B of D berekening dat sprake is van een vast dienstverband of een C bij een tijdelijk dienstverband.
- **A-berekening**

Er is sprake van een vast contract met een arbeidshistorie van minimaal 24 maanden bij dezelfde werkgever. Het toetsinkomen is gebaseerd op het sociale verzekeringsloon (SV Loon) van de laatste 12 maanden.
- **B-berekening**

Er is sprake van een vast contract met een arbeidshistorie van minimaal 24 maanden bij dezelfde werkgever. Er zijn incidentele pieken en/of er is sprake van een inkomensstijging van meer dan 20% in het afgelopen jaar. Het toetsinkomen is gebaseerd op het SV Loon van de laatste 24 maanden, gemaximeerd op het laatste jaar.
- **C-berekening**

Er is sprake van een niet-vast contract. Het toetsinkomen is gebaseerd op het SV Loon van de afgelopen 36 maanden, gemaximeerd op het laatste jaar. Het huidige inkomen kan lager zijn dan de uitkomst van de tool.
- **D-berekening**

Er is sprake van een vast contract met een arbeidshistorie van minimaal 4 maanden tot maximaal 24 maanden bij dezelfde werkgever. Het toetsinkomen is gebaseerd op het laagste SV Loon van de afgelopen 4 perioden *12.
- **Alle rekenregels lezen?**

Bekijk dan het document Rekenregels Inkomensbepaling loondienst op de website van IBL.
- **Recht tot het opvragen van een werkgeversverklaring**

Triodos behoudt het recht tot het opvragen van een werkgeversverklaring.

Afwijking NHG	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Afwijken of maatwerk op een beschreven methode van het vaststellen van het inkomen is niet mogelijk.				

5.2.1.2 **Inkomen op basis van een werkgeversverklaring en salarisstrook**

Als de aanvrager het inkomen niet aantoont via IBL, kan het toetsinkomen ook worden vastgesteld op basis van een werkgeversverklaring en salarisstrook.

Bepaling toetsinkomen:

De volgende inkomensbestanddelen mogen worden meegenomen bij het vaststellen van het toetsinkomen.:

Inkomensbestandsdeel	Toelichting / voorwaarde
(a) Bruto jaarsalaris	Gebaseerd op maximaal 45 uur per week. Ook in geval van meerdere dienstbetrekkingen.
(b) Vakantietoeslag	Minimaal 8% van het bruto jaarsalaris.
(c) Vaste dertiende maand	Niet prestatie-afhankelijk
(d) Vaste eindejaarsuitkering	Niet prestatie-afhankelijk
(f) Individueel keuzebudget (IKB)	Deze door de werknemer vrij te besteden inkomensbestanddelen kunnen volledig worden meegenomen.
(g) Onregelmatigheidstoeslag, ploegentoeslag & overwerk	Het bedrag over de laatste 12 maanden,, kan meetellen als dit structureel bij de functie hoort, zoals bij een verpleegkundige of beveiligingsmedewerker. Bij twijfel kan bewijs van bestendigheid worden gevraagd.
(h) Provisie & Bonus	Het gemiddelde van de bonussen en/of provisies over de afgelopen drie kalenderjaren, met als maximum het bedrag van het laatste jaar. Bij minder dan drie jaar aan bonussen en/of provisies wordt het gemiddelde alsnog over drie jaar berekend.
(i) Overige inkomensbestanddelen	Mits vast en bestendig, zie overwegingkader

Niet toegestane inkomenscomponenten zijn:

- Uitbetaalde ADV/ATV uren
- Pensioencompensatie
- Onkostenvergoeding van de werkgever zoals reiskosten of reprenstatiekosten
- Overige vergoedingen van de werkgever zoals ziektekosten of kinderopvang
- Bedrijfshulpverlening vergoeding, mobiliteitsvergoeding en vrijwilligersvergoeding

Inkomen uit arbeid niet belast in box 1

Als het inkomen niet belast is in Box 1, dan mag het 1,5 keer worden meegenomen bij het bepalen van het toets inkomen van de aanvrager. Voor de woonlastberekening moet worden uitgegaan van een Box 3 hypotheekverstrekking.

Voorbeelden van doelgroepen zijn medewerkers van de NATO, ESA of Europees Octrooibureau. Zij betalen geen inkomstenbelasting over hun inkomen (in euro's) uit loondienst.

Aantonen door	• Werkgeversverklaring en • Salarisstrook
Toelichting	• TRHK In artikel 2, lid 1 TRHK staat: "Een aanbieder houdt bij het vaststellen van het toetsinkomen rekening met de huidige vaste en bestendige inkomsten van de consument." • Contanten Salaris in contanten worden niet meegenomen • Afwijking tussen werkgeversverklaring en salarisstrook Het inkomen dat in de werkgeversverklaring staat wordt geverifieerd aan de hand van een recente salarisstrook. Als deze niet op elkaar aansluiten of aanleiding geven tot vragen, dan moeten er aanvullende documenten en/of schriftelijke toelichting van de werkgever worden opgevraagd en vastgelegd. Als het jaarloon van de werkgeversverklaring en het naar jaarloon omgerekende vaste brutosalaris op de salarisstrook is verklaard, maar afwijkt, wordt het laagste inkomen gebruikt als toetsinkomen.

Afwijking NHG	• Ja, Triodos hanteert een aanvullende eisen voor inkomen uit een provisie en/ of bonus zie normen C7.4 en C.7.5				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• TRHK Overig Explain	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader	• O.b.v. TRHK-Overig Explain, 5.6.2.3 kan een inkomensbestandsdeel beoordeeld worden als bestendig, maar het geen onderdeel uitmaakt van het te hanteren toetsinkomen o.b.v. paragraaf 5.2.1.2.				

5.2.1.2.1 Arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd

Er is sprake van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De proeftijd is voorbij;
- Er is geen intentie om het dienstverband te beëindigen;
- Het dienstverband betreft geen nul-urencontract en geen dienstverband waardoor geen werkuren garantie geldt;
- De aanvrager betreft geen DGA

Bepaling toetsinkomen:

Het totaal van de toegestane inkomensbestandsdelen (5.2.1.2) op basis van de werkgeversverklaring en salarisstroom. Bij een verschil tussen beide documenten geldt het lagere inkomen als toetsinkomen.

Aantonen door	• Werkgeversverklaring, en • Salarisstroom • Arbeidsovereenkomst				
Toelichting	• Verificatie aan de hand van een salarisstroom Of er sprake is van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd kun je verifiëren aan de hand van de salarisstroom. Op de salarisstroom moet vanaf de inwerkingtreding van de WAB (1-1-2020) vermeld worden wat de aard van het dienstverband is: de overeengekomen arbeidsduur, of het een schriftelijke overeenkomst is voor onbepaalde tijd en of het een oproepovereenkomst is • DGA Een DGA die in loondienst is van zijn eigen BV wordt niet als een werknemer in bovenstaande zin beschouwd, maar als ondernemer. Zie daarvoor paragraaf (5.2.2.2)				
Afwijking NHG	• Ja, een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarvan de eerste werkdag nog moet komen is een maatwerkhypothek aanvraag. zie NHG C 7.5				
Overrule mogelijk	• Ja	Overrule/ Explain nummer	• O 5.2.1.2.1	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader	• Een overrule kan ter beoordeling worden aangeboden, voor een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarvan de eerste werkdag nog moet komen, indien: • Er geen proeftijd geldt en de arbeidsovereenkomst start uiterlijk 6 maanden na uitbrengen bindend hypotheekaanbod. • De werkgeversverklaring en door beide partijen getekende arbeidsovereenkomst worden aangeleverd. • De klant bevindt zich in een 'van soortgelijk werk naar soortgelijk werk situatie' • De financiële positie van de klant wordt gemotiveerd in het Explain/ Overruleformulier				

5.2.1.2.2 Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, met intentieverklaring voor onbepaalde tijd

Heeft de aanvrager een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, met een onvoorwaardelijke intentieverklaring voor onbepaalde tijd? Dan mag je de inkomsten uit de arbeidsovereenkomst meetellen bij het toetsinkomen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De proeftijd is voorbij;
- Het dienstverband betreft geen nul-urencontract en geen dienstverband waardoor geen werkuren garantie geldt'
- De aanvrager betreft geen DGA.

Bepaling toetsinkomen:

Het totaal van de toegestane inkomensbestandsdelen (5.2.1.2) op basis van de werkgeversverklaring en salarisstroom. Bij een verschil tussen beide documenten geldt het lagere inkomen als toetsinkomen.

Aantonen door	- Werkgeversverklaring, en - Salarisstroom				
Toelichting	Wat bedoelen wij met een onvoorwaardelijke intentieverklaring voor onbepaalde tijd? Een intentieverklaring voor onbepaalde tijd is een verklaring van de werkgever van de aanvrager. Daarin staat: "Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een voortgezette of vernieuwde arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd". Of de consument een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd krijgt, mag niet van andere dingen afhangen dan functioneren en bedrijfsomstandigheden.				
Afwijking NHG	Nee, zie C.7.5.2				
Overrule mogelijk	Nee	Overrule/ Explain nummer	Nvt	Mandaat bij	Nvt
Overweging kader	Nvt				

5.2.1.2.3 Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, zonder intentieverklaring

In deze situatie heeft de aanvrager een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, maar geen 'Verklaring Voortzetting Dienstverband' van de werkgever. En de proeftijd is verstreken.

Bepaling toetsinkomen:

Het toetsinkomen is het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren, met als maximum het laagste inkomen zoals dat op de werkgeversverklaring staat of het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar.

Aantonen door	- Werkgeversverklaring, en - Salarisstroom en - Jaaropgaves laatste 3 kalenderjaren, en/ of - Inkomensverklaring Belastingdienst				
Toelichting	Indien mogelijk, zie 5.2.1.2.6 Arbeidsmarktscan				
Afwijking NHG	Nee				
Overrule mogelijk	Nee	Overrule/ Explain nummer	Nvt	Mandaat bij	Nvt
Overweging kader	Afwijken of maatwerk op een beschreven methode van het vaststellen van het inkomen is niet mogelijk.				

5.2.1.2.4 Inkomen uit flexibele en/of overige arbeidsrelatie

Van een flexibele en/of overige arbeidsrelatie is sprake als het inkomen afkomstig is uit:

- Seizoens-, uitzend-, Oproep- of invalwerk;
- Een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd nog niet is verstreken;
- Een combinatie hiervan.

Bepaling toetsinkomen:

De volgende methode voor het toetsinkomen zijn van toepassing, indien passend bij de inkomenssituatie van de aanvrager:

- het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren, met als maximum het laagste inkomen zoals dat op de werkgeversverklaring staat of het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar.
- Inkomensbepaling Loondienst (IBL), zie 5.2.1.1.
- Perspectiefverklaring, zie 5.2.1.2.5
- Arbeidsmarktscan, zie 5.2.1.2.6

Aantonen door	• Jaaropgaven van het loon vóór loonbelasting, en • De jaaropgaven van eventuele loon vervangende uitkeringen, en • Inkomensverklaring van de belastingdienst, of • Perspectiefverklaring in combinatie met een Werkgeversverklaring				
Toelichting	• Als op het moment van uitbrengen van het Hypotheek aanbod de jaaropgave van het voorgaande kalenderjaar niet beschikbaar is? Mag voor de berekening van het gemiddelde jaarinkomen worden uitgegaan van het cumulatieve brutoloon of de cumulatieve bruto uitkering op de laatste loon- of uitkeringsstrook van het voorgaande kalenderjaar.				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Afwijken of maatwerk op een beschreven methode van het vaststellen van het inkomen is niet mogelijk.				

5.2.1.2.5 Perspectiefverklaring

Je mag de Perspectiefverklaring gebruiken om het toets inkomen te berekenen als de aanvrager uitzendwerk heeft.

Gebruik je de Perspectiefverklaring? Dan gelden de volgende regels:

- Je hebt een geldige werkgeversverklaring die hoort bij de geldige Perspectiefverklaring.
- De werkgeversverklaring en de Perspectiefverklaring zijn gemaakt door een uitzendbureau dat is aangesloten bij de Stichting Perspectiefverklaring. Kijk op www.perspectiefverklaring.nl welke uitzendbureaus zijn aangesloten.
- De Perspectiefverklaring is geldig voor financieringsaanvragen met en zonder NHG.

Bepaling toetsinkomen:

Gebruik het inkomen van de consument dat vermeld staat op de werkgeversverklaring die bij de Perspectiefverklaring hoort. Je mag dit inkomen voor de hele looptijd van de lening meetellen.

Aantonen door	• Perspectiefverklaring en • Werkgeversverklaring en • Salarisstrook				
Toelichting	• www.perspectiefverklaring.nl				
Afwijking NHG	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Afwijken of maatwerk op een beschreven methode van het vaststellen van het inkomen is niet mogelijk.				

5.2.1.2.6 Arbeidsmarktscan

Voldoet een aanvrager aan de voorwaarden van een Arbeidsmarktscan, dan mag je de Arbeidsmarktscan gebruiken om het toetsinkomen te berekenen. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- De arbeidsmarktscan is gevalideerd en opgemaakt door arbeidsmarktkansen.nl;
- De minimale score van de arbeidsmarktscan is 70
- De Arbeidsmarktscan is maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod;

Bepaling toetsinkomen:

- Controleer of het aantal werkzame uren per week op de Arbeidsmarktscan overeenkomt met het aantal werkzame uren volgens de loonstrook.
- Is het aantal uren op de Arbeidsmarktscan hoger dan op de loonstrook? Dan moet je een nieuwe Arbeidsmarktscan opvragen.
- Kijk naar het actuele inkomen van de aanvrager op de werkgeversverklaring en de verdien capaciteit op de Arbeidsmarktscan. Gebruik als toetsinkomen de laagste van de twee.
- Je mag dit inkomen voor de hele looptijd van de lening meetellen.

Aantonen door	- Arbeidsmarktscan en - Werkgeversverklaring en - Salarisstrook en - UWV verzekeringsbericht				
Toelichting	Uitzendkrachten kunnen geen gebruik maken van de Arbeidsmarktscan. Voor uitzendkrachten is er de Perspectiefverklaring (zie 5.2.1.2.5).				
Afwijking NHG?	Nee				
Overrule mogelijk	Nee	Overrule/ Explain nummer	Nvt	Mandaat bij	Nvt
Overweging kader	Afwijken of maatwerk op een beschreven methode van het vaststellen van het inkomen is niet mogelijk.				

5.2.1.2.7 Medewerkers in dienst van overheid: Ambtenaren

Voor ambtenaren gelden in sommige gevallen andere dienstverband- en ontslagregels:

- Een ambtenaar kan een langere proeftijd hebben. Op de werkgeversverklaring staat dat de medewerker een dienstverband voor (on)bepaalde tijd heeft, maar ook een proeftijd. Deze proeftijd is geen belemmering bij de aanvraag van een hypotheek.
- Op de werkgeversverklaring is het hokje wel of geen Directeur- Grootaandeelhouder (DGA) niet aangekruist. Bij de overheid kan geen sprake zijn van DGA, omdat de overheid geen aandeelhouders heeft. Dit is ook geen belemmering bij de aanvraag van een hypotheek.
- Als de aanvrager een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd heeft en het inkomen voor de volledige looptijd van de lening wil meenemen, heeft de aanvrager een verklaring voor een dienstverband voor onbepaalde tijd nodig (zie model-werkgeversverklaring). Deze verklaring mag niet worden afgegeven tijdens de proeftijd, tenzij de aanvrager ambtenaar is. De proeftijd van een ambtenaar kan soms namelijk 2 jaar zijn.

Aantonen door	- Werkgeversverklaring en/ of - Arbeidsovereenkomst - Salarisstrook				
Toelichting	Nvt				
Afwijking NHG?	Nee				
Overrule mogelijk	Nee	Overrule/ Explain nummer	Nvt	Mandaat bij	Nvt
Overweging kader	Nvt				

5.2.2 Inkomen uit onderneming

Voor het vaststellen van het toetsinkomen uit onderneming is een Inkomensverklaring Ondernemers noodzakelijk.

- Voor financieringsaanvragen via het Intermediairskanaal en/of aanvragen met NHG, moet de Inkomensverklaring worden opgesteld door een door NHG gecertificeerde partij.
- Voor financieringsaanvragen via Triodos financieel adviseurs besteedt Triodos Bank het opstellen van de Inkomensverklaring uit aan ProudExperts (niet NHG-gecertificeerd) of een door NHG gecertificeerde partij.

Voor inkomen uit onderneming maken we een onderscheid in de volgende situaties:

- IB-Ondernemers (5.2.2.1)
- Niet IB-Ondernemer (5.2.2.2)

5.2.2.1 IB-ondernemer

Als IB-ondernemers hanteren wij: eenmanszaken, zzp, vennootschappen onder firma, maatschappen en commanditaire vennootschappen.

Bepaling toetsinkomen:

- Het bedrag uit de Inkomensverklaring conform het Toetskader van NHG

- Is het inkomen uit een onderneming niet benodigd voor het toetsinkomen van de financieringsaanvraag? Dan moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een negatief eigen vermogen of verlies in het afgelopen boekjaar via een zogeheten nul-verklaring.
- Is het inkomen op de inkomensverklaring Ondernemers 'nihil' of wordt een 'negatief advies' gegeven, dan kan de aanvrager niet worden geaccepteerd
- Voor startende ondernemers die nog geen drie volledige boekjaren ondernemer zijn, moet de ondernemer minimaal 12 maanden het beroep/ bedrijf uitvoeren. Aanvullend geldt, dat wij toetsen of de aanvrager vergelijkbare werkervaring heeft in dezelfde branche.

Aantonen door	• Inkomstenverklaring ondernemer (door middel van aanlevering van Jaarrapporten en aangiftes Inkomstenbelasting (IB) van de afgelopen drie boekjaren)				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Ja, voor startende ondernemers hanteert Triodos aanvullend op NHG vereisten, dat wij ook toetsen of de aanvrager vergelijkbare werkervaring heeft in dezelfde branche.				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.2.2.2 Niet IB-Ondernemer

Als Niet IB-Ondernemer kwalificeren DGA's van BV's of NV's met 5% of meer directe of indirecte aandelen van de onderneming.

Bepaling toetsinkomen:

- Het bedrag uit de Inkomensverklaring conform het Toetskader van NHG
- Is het inkomen uit een onderneming niet benodigd voor het toetsinkomen van de financieringsaanvraag? Dan moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een negatief eigen vermogen of verlies in het afgelopen boekjaar via een zogeheten nul-verklaring.
- Is het inkomen op de inkomensverklaring Ondernemers 'nihil' of wordt een 'negatief advies' gegeven, dan kan de aanvrager niet worden geaccepteerd
- Voor startende ondernemers die nog geen drie volledige boekjaren ondernemer zijn, moet de ondernemer minimaal 12 maanden het beroep/ bedrijf uitvoeren.. Aanvullend geldt,, dat wij toetsen of de aanvrager vergelijkbare werkervaring heeft in dezelfde branche.

Aantonen door	• Inkomstenverklaring ondernemer (door middel van aanlevering van Jaarrapporten en aangiftes Inkomstenbelasting (IB) van de afgelopen drie boekjaren)				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Ja, Voor startende ondernemers hanteert Triodos aanvullend op NHG vereisten, dat wij ook toetsen of de aanvrager vergelijkbare werkervaring heeft in dezelfde branche.				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.2.3 Inkomen uit pensioen

5.2.3.1 Rekening houden met pensioen inkomen

Bij aanvragers die binnen 10 jaar de Pensioengerechtigde leeftijd bereiken, houdt Triodos Bank bij de berekening van de maximale hypotheek rekening met het toekomstig pensioeninkomen en het daarbij behorende financieringslastpercentage.

Aantonen door	• Samenvatting bruto pensioeninkomen uit MijnPensioenOverzicht				
Toelichting	• TRHK Artikel 2, lid 5 TRHK meldt: “Indien de consument binnen tien jaar na het aangaan van een hypothecair krediet de verwachte pensioengerechtigde leeftijd bereikt, houdt een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van de toetsinkomen mede rekening met het verwachte inkomen en toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen van de consument op de vastgestelde pensioengerechtigde leeftijd van de consument”. • Uitgangspunt Pensioengerechtigde leeftijd: Er wordt uit gegaan van de wettelijk vastgestelde pensioengerechtigde leeftijd als ingangsdatum van het pensioeninkomen. Ook als een individueel pensioenbericht op dit moment nog uitgaat van een andere (latere) leeftijd. Er is tot de pensioengerechtigde leeftijd sprake van inkomen uit loondienst om inkomsten uit onderneming.				
Afwijking NHG?	• Nee, zie C.7.12				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Afwijken of maatwerk op een beschreven methode van het vaststellen van het inkomen is niet mogelijk.				

5.2.3.2 AOW-uitkering

Een AOW-uitkering kan worden meegenomen als toetsinkomen.

Bepaling toetsinkomen:

Het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Aantonen door	• MijnPensioenOverzicht (MPO); of • Direct uit de brondata MPO (data gedreven acceptatie)				
Toelichting	• AOW AOW is een basispensioen van de Rijksoverheid. Heeft de aanvrager in Nederland gewoond of gewerkt? Dan ontvangt hij/zij AOW van de Sociale Verzekeringsbank (SVB) vanaf Pensioengerechtigde leeftijd tot overlijden.				
Afwijking NHG?	• Nee, zie C.7.12				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Afwijken of maatwerk op een beschreven methode van het vaststellen van het inkomen is niet mogelijk.				

5.2.3.3 Ouderdomspensioen

Een ontvangen (of toekomstig) ouderdomspensioen mag worden meegenomen als toetsinkomen.

Bepaling toetsinkomen:

Het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Aantonen door	• MijnPensioenOverzicht (MPO); of • Direct uit de brondata MPO (data gedreven acceptatie)				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Overig TRHK Explain	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader	• TRHK-Overig Explain maatwerk, zie 5.6.2.3, voor niet NHG aanvragen is mogelijk voor buitenlands pensioeninkomen in Euro's, waarvan de bestendigheid kan worden aangetoond.				

5.2.3.4 Lijfrente/ bankspaaruitkeringen

Al uitkerende lijfrente -en/ of bankspaaruitkeringen worden in de volgende gevallen meegenomen als toetsinkomen:

Bepaling toetsinkomen:

- Staat de uitkering voor onbepaalde tijd vast, of tot het moment dat de hypotheek is afgelost? Dan wordt het bruto jaarbedrag voor de hele looptijd van de hypotheek meegenomen;
- Staat de uitkering tenminste 10 jaar vast, maar niet tot het moment dat de hypotheek is afgelost? Dan wordt het bruto jaarbedrag meegenomen voor de resterende duur van de uitkering.

Aantonen door	• Lijfrentepolis blad of voorwaarden bij bancaire lijfrente, en • Kopie bankafschrift waaruit de lijfrente-uitkeringen blijken				
Toelichting	• Berekening opgebouwde waarde De opgebouwde waarde van gegarandeerde lijfrente/ bankspaarregelingen gedeeld door factor 20 waarbij de duur minimaal gelijk is aan de resterende looptijd van de hypotheek vanaf pensioendatum kunnen ook als inkomen worden meegenomen.				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Afwijken of maatwerk op een beschreven methode van het vaststellen van het inkomen is niet mogelijk.				

5.2.3.5 Zelfstandig opgebouwd pensioen van eigen ondernemers

Bij ondernemers die pensioen in eigen beheer opbouwen of opgebouwd hebben, beoordelen we of de aanvrager genoeg middelen in de eigen onderneming heeft om aan de pensioenverplichting te kunnen voldoen of de aanvrager hiermee voldoende pensioen opbouwt.

Aantonen door	• Accountantsverklaring				
Toelichting	• Accountantsverklaring Het aantonen van eigen opgebouwde pensioen moet worden aangetoond door middel van een accountantsverklaring.				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Afwijken of maatwerk op een beschreven methode van het vaststellen van het inkomen is niet mogelijk.				

5.2.3.6 Nabestaandenpensioen

Een nabestaandenpensioen kan worden meegenomen als toetsinkomen.

Bepaling toetsinkomen:

Het bruto jaarbedrag.

Aantonen door	• MijnPensioenOverzicht,(MPO) of • Direct uit de brondata (MPO); of • Toekenningsbesluit uitkering en betalingsspecificaties nabestaandenpensioen				
Toelichting	• Tijdelijke uitkeringen worden meegenomen tot einddatum van de uitkering.				
Afwijking NHG?	• Nee, zie C.7.12				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.2.4 Inkomen uit uitkeringen

Alleen WAO-, IVA- en Wajong-uitkeringen worden meegenomen als toets inkomen (voor zover ze bestendig zijn). De hoogte van het toetsinkomen wordt vastgesteld op basis van een opgave van de uitkerende instantie. Daarbij geldt dat de hoogte van de uitkering niet afhankelijk mag zijn van andere uitkeringen of een onzekerheid zoals een herkeuring. De hoogte van de uitkering moet tot aan het pensioen vast staan.

5.2.4.1 WAO-uitkering

Mag worden meegenomen als de aanvrager 80% tot 100% arbeidsongeschikt is.

Bepaling toetsinkomen:

Het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Aantonen door	• Toekenningsbesluit uitkering, en • Betalingsspecificatie uitkering				
Toelichting	• Vóór 1-1-2004 Is de aanvrager vóór 1 januari 2004 ziek geworden en heeft hij/zij een WAO-uitkering? Dan houdt hij deze uitkering zolang de situatie hetzelfde blijft. Omdat wij niet kunnen beoordelen, gaan wij ervanuit dat de klant de uitkering houdt en kwalificeert als een vast en bestendig inkomen. • Na 1-1-2004 Op 1 januari 2004 is de WAO overgegaan in de WIA (Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen)				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Afwijken of maatwerk op een beschreven methode van het vaststellen van het inkomen is niet mogelijk.				

5.2.4.2 WIA-IVA uitkering

De IVA-uitkering wordt gezien als permanent en mag worden meegenomen als inkomen uit een blijvende uitkering.

Bepaling toetsinkomen:

Het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Aantonen door	• Toekenningsbesluit uitkering, en • Betalingsspecificatie uitkering				
Toelichting	• De WIA bestaat uit 2 regelingen: WGA en IVA. • De WGA-uitkering Is bestemd voor gedeeltelijk of niet duurzaam volledig arbeidsongeschikten. UWV vermeldt in de toekenningsbesluiten WIA alleen iets over de duur van de uitkering, als die bij aanvang van de uitkering al wordt vastgesteld. Dat laatste is alleen het geval bij de WGA loongerelateerde uitkering. Bij de overige WGA-uitkeringen (loonaanvullingsuitkering en vervolgutkering) is de duur niet vooraf vast te stellen en wordt daarom ook niet genoemd in de beschikking. WGA wordt door Triodos Bank niet geaccepteerd. • De IVA Is bestemd voor volledig duurzaam arbeidsongeschikten. Deze uitkering is in principe permanent en wordt daarom meegenomen als inkomen uit een blijvende uitkering.				
Afwijking NHG?	• Nee, zie C.7.11				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Afwijken of maatwerk op een beschreven methode van het vaststellen van het inkomen is niet mogelijk.				

5.2.4.3 Wajong uitkering

Lopende Wajong uitkeringen mogen worden meegenomen als toetsinkomen

Bepaling toetsinkomen:

Het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Aantonen door	• Toekenningsbesluit uitkering, en • Betalingsspecificatie uitkering				
Toelichting	• Wajong uitkering Mensen die na 1 januari 2015 een Wajong uitkering aanvragen, krijgen deze alleen nog als zij vanaf jonge leeftijd een handicap of ziekte hebben en nooit meer kunnen werken (geen arbeidsvermogen). Aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajong uitkering van 75% van het wettelijk minimum (jeugd)loon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd tot de AOW gerechtigde leeftijd.				
Afwijking NHG?	• Ja, NHG gaat in norm C.7.11.2 uit van: “Een Wajong-uitkering neem je als volgt mee in het toetsinkomen: - Heeft de consument geen mogelijkheden tot arbeidsparticipatie? Reken in dit geval met 75% van het wettelijk minimumloon. - Heeft de consument wel mogelijkheden tot arbeidsparticipatie? Reken in dit geval met 70% van het wettelijk minimumloon. - Je mag de inkomsten uit arbeid meetellen die de consument van het UWV mag houden. Maar alleen als het bestendige inkomsten zijn.”				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Afwijken of maatwerk op een beschreven methode van het vaststellen van het inkomen is niet mogelijk.				

5.2.4.4 WAZ-uitkering

Een WAZ mag als een blijvende uitkering worden beschouwd en mag worden meegenomen als toetsinkomen.

Bepaling toetsinkomen:

Het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Aantonen door	• Toekenningsbesluit uitkering, en • Betalingsspecificatie uitkering				
Toelichting	• WAZ-betekenis Wet Arbeidsongeschiktheidsverzekering zelfstandigen • Toegekend aan De WAZ-uitkering wordt toegekend aan zelfstandig ondernemers die voor 1 augustus 2004 arbeidsongeschikt zijn geworden, maar is sinds 2004 niet meer toegankelijk voor zelfstandigen die na de afschaffing arbeidsongeschikt zijn geraakt.				
Afwijking NHG?	• Nee, zie C.7.11				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Afwijken of maatwerk op een beschreven methode van het vaststellen van het inkomen is niet mogelijk.				

5.2.5 Inkomen uit partneralimentatie

Inkomen dat de aanvrager uit partneralimentatie ontvangt wordt meegenomen als toetsinkomen.

Bepaling toetsinkomen:

Het bedrag dat de aanvrager aan partneralimentatie ontvangt mag worden meegenomen voor de looptijd van de alimentatie.

Aantonen door	- Echtscheidingsconvenant - Bankafschrift				
Toelichting	Kinderalimentatie Kinderalimentatie mag niet worden meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen Alimentatiebedrag Het alimentatiebedrag en de duur ervan moeten zijn vastgesteld door een rechter of vastgelegd in een notariële akte, of blijken uit een echtscheidingsconvenant.				
Afwijking NHG?	Nee, zie C.7.14.1				
Overruling mogelijk	Nee	Overruling/ Explain nummer	Nvt	Mandaat bij	Nvt
Overweging kader	Afwijken of maatwerk op een beschreven methode van het vaststellen van het inkomen is niet mogelijk.				

5.2.6 Inkomen uit vermogen

Inkomen uit vermogen wordt niet standaard door Triodos Bank als toetsinkomen geaccepteerd, maar kan via een overruling (maatwerk) worden aangevraagd.

Bepaling toetsinkomen:

Via een overruling kan het toetsinkomen maximaal met 3 procent van het vermogen waarover de aanvrager vrij kan beschikken worden meegenomen.

Aantonen door	Bewijs eigen middelen				
Toelichting	TRHK Artikel 2, lid 3, sub a TRHK luidt: <i>“bij het vaststellen van het toetsinkomen kan een aanbieder van hypotheek krediet ook rekening houden met toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen van de consument, indien die inkomsten redelijkerwijs te verwachten zijn”</i>. Reconstrueerbaarheid De berekening en onderbouwing van dit inkomenscomponent moet inclusief bewijs van het vermogen gedocumenteerd in het dossier.				
Afwijking NHG?	Ja, niet opgenomen in NHG Voorwaarden en Normen.				
Overruling mogelijk	Nee	Overruling/ Explain nummer	TRHK Overig Explain	Mandaat bij	o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader	- O.b.v. TRHK-Overige Explain maatwerk, zie 5.6.2.3, kan inkomen uit vermogen als besteding beoordeeld worden. - Aangetoond moet worden dat het vermogen en het inkomen uit vermogen vrij beschikbaar is voor de aanvragers; - Aangetoond moet worden wat de herkomst van deze eigen middelen zijn, om zo vast te stellen dat er geen sprake is van geleend geld. - Er mag sprake zijn van vermogen uit beleggingen.				

5.2.7 Huurinkomsten

Huurinkomsten worden, onder de onderstaande voorwaarden, meegenomen als toetsinkomen.

Bepaling toetsinkomen:

Onderstaande berekening bepaalt of huurinkomsten leiden tot een positief of negatief inkomen.

Een positieve uitkomst kan worden opgeteld met het toetsinkomen, met dien verstande dat minimaal 50% van het totale inkomen uit inkomen in box 1 dient te bestaan. Een negatieve uitkomst wordt gecorrigeerd op het te hanteren toetsinkomen.

Voor huurinkomsten gelden onderstaande eisen en berekening:

- Als de verhuurde woning is bezwaard met een hypothecaire financiering, dan moet de aanvrager bewijzen dat verhuur, van de met hypotheek bezwaarde woning, is toegestaan door de hypotheeknemer.
- We rekenen met 85% van de huurinkomsten exclusief energiekosten en dergelijke.
- De lasten van de hypothecaire financiering worden in mindering gebracht op de huurinkomsten. Deze lasten worden bepaald volgens de GHF-norm of de werkelijke lasten als deze hoger zijn. (Als de rentevast periode korter is dan 10 jaar, dan geldt de GHF-toetsrente, anders is de toetsrente de werkelijke rente).

Voorbeeld:

Brutohuur	40.000,–
X 85%	34.000,–
Hypotheeklasten rente en aflossing cf. GHF	-/- 8.000,–
Huurinkomsten meenemen	26.000,–
Situatie 1: (huur wordt niet afgetopt i.v.m. 50% regel) Inkomen uit loondienst	50.000,–
Totaal toets inkomen	76.000,–
Situatie 2 (huur wordt afgetopt i.v.m. 50% regel) Inkomen uit loondienst	20.000,–
Huurinkomsten meenemen	20.000,–
Totaal toets inkomen	40.000,–

Aantonen door	• Huurcontract en bankafschrift, of • Makelaarsverklaring verhuurde woning, of • Makelaarsverklaring nog te verhuren woning, of • Huurstaat voor woningen inclusief bankafschriften waaruit de ontvangst van de huurinkomsten blijkt.				
Toelichting	• TRHK In de toelichting op de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet staat dat overige bestendige langlopende inkomsten, bijvoorbeeld uit verhuur van een registergoed als toetsinkomen meegenomen mag worden. • Ja, dit is niet expliciet opgenomen in de NHG Voorwaarden en Normen				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Afwijken of maatwerk op een beschreven methode van het vaststellen van het inkomen is niet mogelijk.				

5.2.8 In het vooruitzicht gestelde inkomensverhoging

Een toekomstige inkomensverhoging mag worden meegenomen in de toetsing, mits:

- De verhoging binnen zes maanden na het uitbrengen van het bindend aanbod ingaat; en
- Er sprake is van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd, een tijdelijke overeenkomst met een intentieverklaring voor onbepaalde tijd, of een aankomend pensioen.

Daarnaast moet aan minimaal één van de volgende voorwaarden worden voldaan:

- Er is een onvoorwaardelijke schriftelijke toezegging van de werkgever.
- Een eventuele proeftijd is verstreken
- Er is sprake van een aantoonbare en gegarandeerde stijging van het pensioeninkomen.

Aantonen door	• Werkgeversverklaring, of • Verklaring werkgever over de toekomstige inkomstenstijging, of • MijnPensioenOverzicht, of • Uniform Pensioenoverzicht, of • Toekenningsbesluit uitkering				
Toelichting	• TRHK Artikel 2, lid 3, sub b TRHK luidt: "Bij het vaststellen van het toetsinkomen kan een aanbieder van hypothecair krediet tevens rekening houden met een te verwachten structurele inkomensstijging binnen een redelijke termijn"				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Afwijken of maatwerk op een beschreven methode van het vaststellen van het inkomen is niet mogelijk.				

5.3 Financiële verplichtingen

Triodos Bank beoordeelt de financiële verplichtingen van de aanvrager om een verantwoorde hypotheek te kunnen verstrekken. Hieronder wordt beschreven welke verplichtingen en lasten worden meegenomen en hoe deze worden vastgesteld. De lasten uit financiële verplichtingen worden afgetrokken van de maximaal toegestane financieringslast.

Als een krediet of lening uiterlijk bij de start van de hypotheek volledig is afgelost, worden de bijbehorende lasten niet meegenomen. De aanvrager dient hiervoor vóór het uitbrengen van het definitieve hypotheekaanbod bewijs te leveren.

5.3.1 BKR-geregistreerde kredieten

Triodos Bank toetst tijdens het aanvraagproces altijd bij het Bureau Krediet Registratie (BKR).

De financiële verplichtingen van een RC of een doorlopend krediet worden in mindering gebracht op de maximale toegestane woonlast op basis van de voorwaarden van NHG. Raadpleeg <https://www.nhg.nl/voorwaarden-en-normen/#id-7993>

Aantonen door	• BKR-toetsing				
Toelichting	• Zie 5.1.7				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.3.2 Aflopend Consumptief krediet

Als woonlast worden de contractuele rente en aflossing van het oorspronkelijke kredietbedrag tot de einddatum meegenomen.

Aantonen door	• BKR-toetsing				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.3.3 Studielening

Voor de berekening van de woonlast worden DUO-schulden meegenomen tegen werkelijke maandlasten op basis van de huidige hoofdsom, resterende looptijd en actuele rente.

Aantonen door	• Bericht terugbetalen DUO, of • DUO bericht (extra) aflossing, of • Bevestiging keuze terugbetalingsregeling DUO				
Toelichting	• Zie artikel 3a TRHK				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.3.4 Leaseverplichtingen

Als last wordt meegenomen op basis van informatie van het BKR:

- 100% van het na 1 april 2022 bij het BKR-geregistreerd bedrag, of
- 65% van het voor 1 april 2022 geregistreerde bedrag, of
- Vanuit het leasecontract: de werkelijke lasten uit operationele leaseverplichtingen

Aantonen door	• BKR-toetsing, en • Leasecontract				
Toelichting	• Bedrag Bedrag volgens contract • Bankafschrift Als er wel een bedrag op een rekeningafschrift staan dan moet dit document als bewijsstuk worden toegevoegd.				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.3.5 Overige leningen

De aanvrager kan één of meerdere leningen hebben welke niet geregistreerd staan bij het BKR.

- Als woonlast wordt dan meegenomen:
- De werkelijke lasten op basis van aflosvorm, rente, ingangs- en einddatum, of
- De normatieve toetsing van 2% per maand.

Aantonen door	• BKR-toetsing, en • Leenovereenkomst, of • Werkgeversverklaring, en • Salarisspecificatie				
Toelichting	• Voorbeeld Een lening bij ouders, vrienden of de werkgever, niet zijnde een eigenwoning schuld.				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.3.6 Schuld bij eigen B.V.

Wanneer de aanvrager kredieten heeft welke niet staan geregistreerd bij het BKR of DUO, dan worden de maandlasten als volgt gecorrigeerd:

- Rekening Courant Directie: RC directie tot 17.500,- EUR. De lasten hoeven niet te worden gecorrigeerd op de leencapaciteit
- RC Directie > 17.500,- EUR; de lasten worden standaard gecorrigeerd met de fictieve rentelast van 4% dan wordt getoetst op de lagere werkelijke last.
- Wanneer de aanvrager aantoont dat de werkelijke lasten lager zijn dan de gehanteerde 4% dan wordt getoetst op de lagere werkelijke last.
- Krediet niet gebruikt voor de woning; De maandlasten van dit krediet worden vastgesteld op basis van 2% van het kredietbedrag. Wanneer de aanvrager aantoont dat de werkelijke lasten lager zijn dan de gehanteerde 2% dan wordt getoetst op de lagere werkelijke last.

Aantonen door	• Jaarcijfers, en • Uitdraai grootboekrekening of opgaaf accountant • Inkomensverklaring				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Nee.				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.3.7 Erfpacht of retributie

Als de woning op in erfpacht uitgegeven grond staat en de aanvrager een periodieke erfpachtcanon betaalt, wordt die jaarlijkse canonverplichting in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast.

Indexeert de erfpachtcanon/ retributie binnen 12 maanden na uitbrengen bindend aanbod? Gebruik dan de geïndexeerde erfpachtcanon.

Als woonlast wordt meegenomen: de erfpachtcanon of retributie (in geval van een recht op opstal)

Aantonen door	- Erfpachtovereenkomst, of (Notariële) opstalovereenkomst				
Toelichting	Retributie Retributie is een jaarlijkse vergoeding kan worden gezien als een soort huur of vergoeding voor het recht om de grond te gebruiken voor het bouwen of behouden van een opstal (zoals een gebouw) gedurende een bepaalde periode				
Afwijking NHG?	Nee, zie C.7.2				
Overrule mogelijk	Nee	Overrule/ Explain nummer	Nvt	Mandaat bij	Nvt
Overweging kader	Nvt				

5.3.8 Te betalen partneralimentatie

De te betalen partneralimentatie brengen wij in mindering op het toetsinkomen.

Aantonen door	- Verzoekschrift echtscheiding, of - Echtscheidingsconvenant, of - Echtscheidingsbeschikking van de rechtbank bij een éénzijdig verzoek tot scheiding, of (Notariële) akte tot beëindiging van de samenlevingsovereenkomst, of - Overeenkomst partneralimentatie				
Toelichting	Scheiding - Als een klant aangeeft langer dan 12 jaar geleden gescheiden te zijn, dan dient de meest recente aangifte IB/VB als uitgangspunt om dit aan te tonen. - Als de scheiding korter dan 12 jaar geleden is uitgesproken dan dienen het convenant, de uitspraak van de rechter en de inschrijving GBA overlegd te worden. - Als de aanvrager verplicht is om partneralimentatie aan een ex- partner te betalen, wordt de jaarlijkse alimentatieverplichting voor de (resterende) duur in mindering gebracht op het toets inkomen van de aanvrager. Kinderalimentatie Te betalen kinderalimentatie wordt niet als verplichting meegenomen.				
Afwijking NHG?	Nee, zie C.7.14.2				
Overrule mogelijk	Nee	Overrule/ Explain nummer	Nvt	Mandaat bij	Nvt
Overweging kader	Nvt				

5.3.9 Tijdelijk dubbele hypotheeklasten

De klant kan in verschillende situaties dubbele bruto woonlasten ervaren. Het is belangrijk dat in alle gevallen de dubbele bruto woonlasten aantoonbaar betaalbaar zijn. Hieronder vallen zowel hypotheeklasten als (tijdelijke) huurlasten.

Oude koopwoning nog niet definitief verkocht: Als de oude woning niet in de verkoop staat, te koop staat of de ontbindende voorwaarden voor verkoop nog niet zijn verstreken, dan hanteert Triodos een periode van dubbele lasten van minimaal:

- 6 maanden bij aankoop van een bestaande woning
- 12 maanden bij aankoop van een nieuwbouwwoning

Als de aanvrager redelijkerwijze een langere periode van dubbele lasten verwacht, bijvoorbeeld vanwege een lange bouwperiode, dan wordt deze langere periode gehanteerd voor de periode van dubbele lasten.

Oude koopwoning definitief verkocht: Als de oude woning is verkocht, de ontbindende voorwaarden zijn verlopen en de passeerdatum bekend is, dan gaan wij uit van de werkelijke periode van dubbele lasten waarmee de aanvrager wordt geconfronteerd. Hierbij is het van belang om rekening te houden met eventuele (tijdelijke) huurlasten tot het passeren van de nieuwe woning.

Het aantonen van de betaalbaarheid van de dubbele lasten kan op de volgende manieren. Wanneer de lasten betaald worden uit:

- Inkomen: de werkelijke lasten van het Overbruggingskrediet worden meegenomen als financieringslast.
- Eigen geld : indien aantoonbaar is dat er voldoende eigen geld om de dubbele lasten te dekken.

De werkelijke bruto maandlasten zijn een optelsom van:

- De bruto lasten van de huidige hypotheek, inclusief de inleg van een (bank)spaar/ beleggingshypotheek.
- De bruto huurlasten, exclusief vergoeding voor energielasten
- De bruto lasten van de nieuwe hypotheek
- De bruto lasten van de overbruggingshypotheek

De werkelijke bruto maandlasten worden in mindering gebracht op de toegestane bruto maandelijkse financieringslast van de aanvrager, o.b.v. de acceptatievoorwaarden van deze acceptatiegids.

Als deze uitkomst negatief is, dan dient, voor de periode van dubbele lasten dit verschil te worden aangetoond via een bewijs van eigen middelen.

Let op: geleend geld mag hierbij niet als 'eigen geld worden aangemerkt.

Aantonen door	• Bewijs maandlast huidige woning (bijvoorbeeld kopie bankafschrift, of saldo-opgave huidige hypotheek in combinatie met IB-aangifte) en/of • Verkoopcontract, en/of • Bewijs eigen middelen, en/of • Verklaring aannemer opleverdatum, en/of • Taxatierapport				
Toelichting	• Beleggersrekening Wanneer een beleggersrekening of beleggingen onderdeel uitmaken van het bewijs van eigen middelen, dan wordt een bedrag van 70% van het saldo van de beleggersrekening/ beleggingen gehanteerd als bewijs van eigen middelen. • Beschikbare eigen middelen Heeft de aanvrager (spaar)geld en is dit geld nodig voor de financiering? Dan moet het geld beschikbaar zijn op datum bindend aanbod. Dat moet aangetoond worden. Ook als het een klein bedrag is. Geleend geld mag hierbij niet als 'beschikbaar' worden aangemerkt. De enige uitzondering hierop is een overbruggingsfinanciering.				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.3.10 Financieren van tijdelijke dubbele hypotheeklasten

Voor de aanschaf van een nieuwe of bestaande woning is het mogelijk de dubbele hypotheeklasten te financieren in een box drie lening, onder de volgende voorwaarden:

- De financiering voldoet aan de reguliere acceptatie eisen van de TRHK.
- De financiering voor dubbele hypotheeklasten wordt lineair of annuïtair afgelost.
- Een aanvraag met NHG moet voldoen aan de voorwaarden van NHG voor het meefinancieren van renteverlies tijdens de bouw, zoals:

Het meefinancieren van de maandelijkse aflossing van de lening mag niet.

Aantonen door	- Bewijs maandlast huidige woning (bijvoorbeeld kopie bankafschrift, of saldo-opgave huidige hypotheek in combinatie met IB-aangifte) en/of - Verkoopcontract, en/of - Bewijs eigen middelen, en/of - Verklaring aannemer opleverdatum, en/of - Taxatierapport				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.4 De Woning

Bij Triodos Bank kan een hypotheek worden afgesloten op een woning waar iemand zelf in gaat wonen en eigenaar van is/wordt. Dit hoofdstuk beschrijft het beleid met betrekking tot de acceptatie van geaccepteerde onderpanden.

5.4.1 Algemene voorwaarden waar een woning aan moet voldoen

De algemene voorwaarden waaraan een woning moet voldoen zijn:

Wat	Vereiste
Locatie	De woning moet in Nederland staan.
Eigendom	De woning moet uiterlijk op transportdatum eigendom van de aanvrager worden (uitzondering hierop is de Groninger Akte).
Permanente bewoning	De woning moet voor permanente bewoning bestemd én geschikt zijn of geschikt te maken zijn én het hoofdverblijf zijn.
Courantheid	De verwachte verkooptijd bedraagt maximaal 6 maanden volgens een gevalideerd taxatierapport, of het onderpand heeft volgens een Calcasa Desktoptaxatie een confidence level van minimaal 6.
Bouwkundige staat	De bouwkundige staat van de woning moet minimaal redelijk zijn of volgens taxatie na verbouwing in minimale redelijke staat van onderhoud zijn. Als de bouwkundige staat van het onderpand niet minimaal 'redelijk' is, dan geldt: - Triodos volgt, voor financieringsaanvragen met en zonder NHG, de voorwaarden NHG voor het bepalen van de staat van de woning, een benodigd bouwkundig rapport en achterstallig onderhoud. - Vanaf een bedrag van € 5.000,- zijn de in het taxatierapport of bouwkundig rapport opgenomen kosten voor direct herstel (0-1 jaar), verplicht om uit te voeren en opgenomen in de financieringsopzet.
Grond	De grond mag niet vervuild zijn
VVE	Als er sprake is van een VVE, dan: - Moet deze actief zijn en ingeschreven staan in het register van de KvK. - Is een gezamenlijke opstalverzekering is verplicht. - Blijkt uit het taxatierapport de aanwezigheid van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP), waarbij de vastgestelde VvE bijdrage is gebaseerd op het MJOP met voldoende saldo in het reservefonds; of spaart de VvE minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw voor onderhoud. Mag voor een VvE tot maximaal zes appartementen een MJOP of de wettelijke reservering in een reservefonds ontbreken, als alle VvE-leden hiermee akkoord zijn. De VvE dient wel ingeschreven te zijn in het register van de KvK en het akkoord van de leden is vastgelegd in een document, bijvoorbeeld de notulen van de jaarvergadering.

Aantonen door	• Koopovereenkomst, en of • Bouwkundig rapport en of • Taxatierapport, of • Calcasa Desktop Taxatie				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.4.2 Toegestane- en niet toegestane onderpanden

Toegestaan	Niet toegestaan	Toegestaan onder voorwaarden
• Appartementen • Rijtjeshuizen en hoekwoningen • (Half)vrijstaande woningen • Passief woningen • Tiny houses, mits op eigen grond en nagelvast of grond in erfpacht en nagelvast.	• Woonboerderijen met bedrijfsmatig agrarisch gebruik • Woonwag en woonwag en standplaats • Stacaravan • Slooppanden • Houten chalets • Serviceflats • Onderpanden op of direct naast bedrijven- of industrieterrein • Woningen op een recreatiepark • Alleen een bouwka vel	• Nieuwbouwwoning, zie 5.4.3.1 • Tweede woning, zie 5.4.3.2 • Woon/winkelpanden, zie 5.4.3. • Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE), zie 5.4.3.4 • woonarken, woonboten en waterwoningen, zie hoofdstuk 6

Aantonen door	• Koopovereenkomst, en • Taxatierapport, of • Calcasa Desktop Taxatie				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Ja, zie C.4.4 NHG staat woonwag en of woonwag en standplaats toe				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.4.3 Aanvullende voorwaarden voor specifieke onderpanden

5.4.3.1 Nieuwbouwwoning

Voor nieuwbouw zijn er specifieke aanvullende voorwaarden voor de volgende situaties:

- Nieuwbouw door projectontwikkelaar en aannemer, zie 5.4.3.1.1
- Projectbouw opkomende woonvormen, zie 5.4.3.1.2
- Particulier Opdrachtgeverschap (PO), zie 5.4.3.1.3
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), zie 5.4.3.1.4
- Zelfbouw, zie 5.4.3.1.5

Daarnaast hanteren we voor nieuwbouw vereisten ten aanzien van:

- Omgevingsvergunning, zie 5.4.3.1.6
- Insolentieverzekering, zie 5.4.3.1.7
- CAR-verzekering, zie 5.4.3.1.8

5.4.3.1.1 Nieuwbouw door projectontwikkelaar en aannemer

Het waarborgcertificaat moet afgegeven zijn door een instelling met het keurmerk van de Stichting Garantie Woning. Een lijst van de huidige keurmerkhouders is te vinden op <https://stichtinggarantiewoning.nl>.

Als het waarborgcertificaat nog niet afgegeven is, kan ook worden volstaan met: een getekende koop-/aanneemovereenkomst met toepassing van SWK-garantie, een waarborgregeling in combinatie met de aanwezigheid van een planregistratienummer in de garantie en waarborgregeling.

Aantonen door	• Waarborgcertificaat, en/of • Getekende koop-/aanneemovereenkomst, en/of • Waarborgregeling				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Nee, zie C.4.3				
Overruling mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.4.3.1.2 Projectbouw opkomende woonvormen

Bouwprojecten voor opkomende woonvormen, bijvoorbeeld tiny houses of waterwoningen, worden soms uitgevoerd door een projectontwikkelaar. Dit kenmerkt zich, doordat alle te bouwen onderpanden hetzelfde ontwerp hebben en de kopers geen individuele inspraak op het ontwerp hebben. Een afbouwgarantie/ insolventieverzekering ontbreekt vaak bij deze projecten vanwege de kleinschaligheid.

De **acceptatie eisen** voor dit type bouwprojecten zijn:

- Er is geen sprake van Particulier -of Collectief Opdrachtgeverschap volgens 5.4.3.1.3 en 5.4.3.1.4.
- Er geldt een woonbestemming en eigendom voor onbepaalde tijd.
- De bouwkaavel en de te bouwen woning worden gefinancierd in één financieringsaanvraag.
- De omgevingsvergunning moet zijn afgegeven
- Een Construction All Riskverzekering (CAR) worden aangetoond.

Geen afbouwgarantie/ insolventieverzekering

Als een afbouwgarantie/ insolventieverzekering ontbreekt, dan dient de aanvrager 20% van de stichtingskosten te reserveren voor tegenslagen, zoals faillissement van de hoofdaannemer. Dit kan via een optelsom van de onderstaande middelen:

1. Vrij beschikbaar gesteld spaargeld, wat betekent dat dit niet wordt gereserveerd voor bijvoorbeeld betaling van dubbele lasten
2. Maximaal 70% van vrij beschikbaar belegd vermogen.
3. Lage LTI en LTV-verhouding o.b.v. de geldende GHF toetsrente voor fictieve aanvullende financiering.
4. De waarborgsom welke afgegeven is door afbouwborg.nl

Aantonen door	• Waarborgcertificaat, en/of • Getekende koop-/aanneemovereenkomst, en/of • CAR-verzekering				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overruling mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.4.3.1.3 Particulier Opdrachtgeverschap (PO)

Particulieren kunnen zelf opdrachtgever zijn voor het bouwen van een eigen woning. Dit betekent dat de particulier zelf verantwoordelijk wordt voor (een deel van) het ontwerp, de verzekeringen, de vergunningen en de bouw. De klant kan dit zelf doen of uitbesteden.

De **acceptatie eisen** voor Particulier Opdrachtgeverschap zijn:

- De bouwkaavel en de te bouwen woning worden gefinancierd in één financieringsaanvraag.
- De omgevingsvergunning moet zijn afgegeven

- Er is één hoofdaannemer voor de totale realisatie van de bouw van de woning
- Er is sprake van een afbouwgarantie/ insolventieverzekering
- Een Construction All Riskverzekering (CAR) moet worden aangetoond.
- Een gevalideerd taxatierapport van de te bouwen woning is verplicht

Geen afbouwgarantie/ insolventieverzekering

Als een afbouwgarantie/ insolventieverzekering ontbreekt, dan dient de aanvrager 20% van de stichtingskosten te reserveren voor tegenslagen, zoals faillissement van de hoofdaannemer. Dit kan via een optelsom van de onderstaande middelen:

1. Vrij beschikbaar gesteld spaargeld, wat betekent dat dit niet wordt gereserveerd voor bijvoorbeeld betaling van dubbele lasten
2. Maximaal 70% van vrij beschikbaar belegd vermogen.
3. Lage LTI en LTV-verhouding o.b.v. de geldende GHF toetsrente voor fictieve aanvullende financiering.
4. De waarborgsom welke afgegeven is door afbouwborg.nl

Aantonen door	• Omgevingsvergunning, en/of • CAR-verzekering • Aanneemovereenkomst • Bewijs eigen middelen • Bewijs afgifte waarborgsom door afbouwborg.nl				
Toelichting	• Indien er geen afbouwgarantie geldt, dan is terughoudendheid geboden indien er aanbetalingsverplichtingen zijn.				
Afwijking NHG?	• Ja, Triodos hanteert aanvullende eisen voor een vorm van afbouwgarantie.				
Overrule mogelijk	• Ja	Overrule/ Explain nummer	• O 5.4.3.1.3	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader	• Alle andere bouwkwaliteitsgaranties moeten vooraf beoordeeld worden. De klant moet een kopie van deze stukken aan Triodos Bank ter beoordeling aanleveren				

5.4.3.1.4 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Bij CPO gaat het om een groep mensen die samen woningen of een hele woonwijk ontwikkelen. Dit kan op eigen initiatief zijn, maar kan ook op initiatief van een gemeente. Deze groep mensen organiseert zich in een rechtspersoon zonder winstoogmerk, vaak een vereniging. Ze treedt op als de ontwikkelaar van een complex woningen of appartementen. Daarvoor heeft ze de volledige zeggenschap over de grond en draagt ze verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerpen en de bouw van de woningen. Het collectief doet dat samen met een zelfgekozen bouwbegeleider, architect of aannemer.

Net als bij individueel particulier opdrachtgeverschap bepaalt de opdrachtgever zelf hoe de woningen eruit komen te zien, zowel van binnen als van buiten. Dit binnen de kaders die de gemeente heeft gesteld.

De **acceptatie eisen** voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap zijn:

- De omgevingsvergunning moet zijn afgegeven
- Er is sprake van een afbouwgarantie/ insolventieverzekering.
- Een Construction All Riskverzekering (CAR) moet worden aangetoond.
- Een gevalideerd taxatierapport is verplicht indien:
 1. Het CPO project minder dan vier woningen betreft
 2. Er niet één hoofdaannemer is voor het gehele CPO project

Maximaal 4 woningen

Als het CPO-project maximaal vier woningen betreft en een afbouwgarantie/ insolventieverzekering ontbreekt, dan moet de aanvrager 20% van de stichtingskosten te reserveren voor tegenslagen, zoals faillissement van de hoofdaannemer. Dit kan door middel van een optelsom van onderstaande middelen:

1. Vrij beschikbaar spaargeld, wat betekent dat dit niet wordt gereserveerd voor betaling van bijvoorbeeld dubbele lasten.
2. Maximaal 70% van vrij beschikbaar belegd vermogen.
3. Lage LTI -en LTV-verhouding o.b.v. de geldende GHF toetsrente voor een fictieve aanvullende financiering.
4. De waarborgsom welke afgegeven is door afbouwborg.nl

Meer dan 4 woningen en/of appartementsgebouwen

Voor CPO-projecten met meer dan vier woningen en/of appartementsgebouwen is een afbouwgarantie/ insolventieverzekering altijd verplicht.

Aantonen door	• Omgevingsvergunning, en • CAR verzekeringsbewijs, en • Afbouwgarantie en/of insolventieverzekering • Koop/ Aanneemovereenkomst • Bewijs van afgifte waarborgsom door afbouwborg.nl				
Toelichting	• Gevalideerd taxatierapport Een gevalideerd taxatierapport is verplicht als: • Het CPO-project minder dan vier woningen betreft • Er niet één hoofdaannemer is voor het gehele CPO-project				
Afwijking NHG?	• Ja, Triodos hanteert aanvullende eisen voor een vorm van afbouwgarantie.				
Overrule mogelijk	• Ja	Overrule/ Explain nummer	• O 5.4.3.1.4	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader	• Alle andere bouwkwaliteitsgaranties moeten vooraf beoordeeld worden. De klant moet een kopie van deze stukken aan Triodos Bank ter beoordeling aanleveren				

5.4.3.1.5 Zelfbouw

Een woning kan ook door een particulier zelf worden gebouwd zonder een bouwopdracht aan een hoofdaannemer. De aanvrager moet dan ook alles zelf regelen, wat voor extra risico's zorgt, daarom betreft een dergelijke aanvraag altijd een maatwerk hypotheekaanvraag.

Aantonen door	• Koopovereenkomst • Omgevingsvergunning • Volwaardige begroting bouwkosten				
Toelichting	• Omdat deze aanvragen zelden voorkomen is er sprake van een maatwerk hypotheekaanvraag (Overrule/ Explain). Er zal van geval tot geval worden bekeken of verstrekking voor klant en bank verantwoord is. • LTI en LTV moeten benoemd en toegelicht worden.				
Afwijking NHG?	• Ja, Triodos behandelt deze aanvraag als een maatwerk aanvraag, met eventueel aanvullende eisen t.o.v. NHG.				
Overrule mogelijk	• Ja	Overrule/ Explain nummer	• O 5.4.3.1.5	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader	• De financiële positie van de klant tijdens de bouw, zoals invloed op het inkomen moet goed beschreven zijn. • Aanvragen met een maximale LTI en LTV worden met terughoudendheid benaderd, omdat er in de regel geen sprake is van een afbouwgarantie.				

5.4.3.1.6 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning is noodzakelijk in het geval van PO, CPO en zelfbouw. Is deze afgegeven dan mag het Hypotheekaanbod worden verstrekt. De bezwaartermijn moet uiterlijk op datum passeren verstreken zijn.

Aantonen door	• Omgevingsvergunning; of • Taxatierapport				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Ja, omgevingsvergunning is niet specifiek als vereiste opgenomen in de NHG voorwaarden en normen.				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.4.3.1.7 Insolventieverzekering

Voor nieuwbouw geldt dat de betrokken aannemer/projectontwikkelaar een insolventieverzekering heeft afgesloten ten behoeve van de koper. Deze verzekering stelt de koper schadeloos als de aannemer/projectontwikkelaar als gevolg van insolventie in gebreke blijft met zijn verplichtingen tot (af)bouw en tot oplevering van de nieuwbouwwoning volgens de koop-/ aannemingsovereenkomst.

Er bestaan constructies waarbij geen sprake is van een verzekeraar en/of een verzekering, maar waar wel een garantie op het afbouwen van de nieuwbouwwoning is afgegeven. Voor aanvragen met of zonder NHG gelden alleen producten en organisaties die ook door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) worden geaccepteerd. Alle andere bouwkwaliteitsgaranties moeten vooraf beoordeeld worden. De klant moet een kopie van deze stukken aan Triodos Bank ter beoordeling aanleveren.

Aantonen door	- Bewijs insolventieverzekering, en/of - Bouwkwaliteitsgaranties				
Toelichting	Nvt				
Afwijking NHG?	Nee				
Overrule mogelijk	Nee	Overrule/ Explain nummer	Nvt	Mandaat bij	Nvt
Overweging kader	Nvt				

5.4.3.1.8 CAR-verzekering

Bij PO, Projectbouw opkomende woonvormen, CPO toetst Triodos Bank of de aannemer of aanvrager een Construction ALL Riskverzekering (CAR) heeft. Deze verzekering dekt het risico dat, als het gebouw vóór oplevering beschadigd raakt, de aannemer vanuit de verzekering wordt betaald om de schade te herstellen. De verzekerde som van de polis (rubriek I of rubriek A) moet minimaal gelijk zijn aan de bouwkosten.

Aantonen door	CAR-verzekering				
Toelichting	Nvt				
Afwijking NHG?	Ja, CAR-verzekering is niet opgenomen in NHG voorwaarden en normen				
Overrule mogelijk	Nee	Overrule/ Explain nummer	Nvt	Mandaat bij	Nvt
Overweging kader	Nvt				

5.4.3.2 Tweede woning

Een tweede woning kan onder de volgende voorwaarden worden gefinancierd:

- Een woning waar legaal permanent mag worden gewoond.
- Het is geen recreatiewoning
- De woning is primair voor eigen gebruik van de aanvragers. (Bijvoorbeeld een woning vlak bij het werk om woon/werk verkeer te beperken (Pied-a-Terre)
- De woning mag beschikbaar worden gesteld binnen het gezin, bijvoorbeeld studerende kinderen.
- De woning mag niet worden verhuurd.
- Er wordt een verhoging op de eerste hypotheek gerealiseerd om een tweede woning te kunnen aankopen. Waarbij op de tweede woning geen hypotheek wordt verstrekt.

Aantonen door	Koopovereenkomst				
Toelichting	Nvt				
Afwijking NHG?	Nee				
Overrule mogelijk	Nee	Overrule/ Explain nummer	Nvt	Mandaat bij	Nvt
Overweging kader	Nvt				

5.4.3.3 Woon/winkelpand

Triodos Bank accepteert woon/winkelpanden en woon/bedrijfspanden als het woongedeelte tenminste 75% van de oppervlakte van het onderpand is. Het woongedeelte én het winkel-/bedrijfsgedeelte moeten gebruikt worden door de aanvrager en in het taxatierapport moet de marktwaarde van het woongedeelte én het winkel-/bedrijfsgedeelte staan. Triodos Bank verstrekt de financiering alléén op de marktwaarde van het woongedeelte.

Aantonen door	• Taxatierapport				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.4.3.4 Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)

Onder MGE verstaat Triodos Bank alles waardoor de klant niet de volle vrijheid heeft om zijn pand te verkopen. Vaak zijn het huurwoningen die verkocht worden onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden.

Triodos Bank accepteert deze aanvragen wanneer deze voldoen aan de voorwaarden en normen van NHG, te weten:

Goedgekeurde koop- en leenconstructies

Triodos Bank accepteert alleen MGE panden die vallen onder de goedgekeurde koop- en leenconstructies door NHG. Deze constructies zijn [hier](#) terug te vinden.

Waarde volle eigendom is leidend voor bepalen NHG grens

Om te bepalen of een woning met een erfpachtconstructie of kopers steun onder de NHG-grens valt, is van belang of er sprake is van een aanvullend vermogensrisico voor de consument over de waardeontwikkeling van de grond of het ondersteuningsdeel. Dit is ook van invloed op de bepaling van de borgtochtprovisie.

Taxatie van woning met een erfpachtconstructie

Voor de waardebepaling van een bestaande woning met een erfpachtconstructie zijn de volgende waardes belangrijk:

- Erfpachtrecht: dit is de waarde van het erfpachtrecht, waarbij de taxateur rekening heeft gehouden met de voorwaarden uit de erfpachtovereenkomst/-akte.
- Bijzonder uitgangspunt – volle eigendom: dit is de waarde van de woning wanneer deze in volle eigendom is, dus zonder erfpachtconstructie en bewoond door de eigenaar of leegstaand.

Bij nieuwbouw wordt de waarde van het bloot eigendom (van grond) gelijk aan de grondwaarde uit de koop-aanneemovereenkomst. Het is toegestaan om een lagere waarde op te nemen in de erfpachtovereenkomst/-akte.

Waardebepaling woning met kopers steun

Het ondersteuningsdeel moet altijd berekend worden over de waarde van het volle eigendom.

Erfpachtconstructie en kopers steun mag niet samen met (deels) aflossingsvrije hypotheek

Wanneer er sprake is van een erfpachtconstructie en/of kopers steun waarbij de klant een aanvullend vermogensrisico loopt, dan gelden de volgende regels:

- Een samenloop met een aflossingsvrij leningdeel is niet toegestaan.
- De gehele lening moet worden afgelost in maximaal 30 jaar.
- Een erfpachtconstructie of kopers steun niet samen kan gaan met een seniorenregeling.

Aantonen door	• Taxatierapport				
Toelichting	• Geen aanvullend vermogensrisico waardeontwikkeling Als de klant geen aanvullend vermogensrisico loopt over de waardeontwikkeling van de grond of het ondersteuningsdeel • Bij erfpachtconstructies zonder aanvullend vermogensrisico is de waarde van het erfpachtrecht bepalend voor de NHG-grens en de borgtochtprovisie. • Bij een woning met kopers steun is de getaxeerde waarde altijd de waarde van het volle eigendom. Voor de NHG-grens en de borgtochtprovisie mag het ondersteuningsdeel in mindering worden gebracht op de waarde van het volle eigendom. • Wel aanvullend vermogensrisico waardeontwikkeling Als de consument wel aanvullend vermogensrisico loopt over de waardeontwikkeling van de grond of het ondersteuningsdeel. Bij erfpachtconstructies en kopers steun waarbij de consument wel een aanvullend vermogensrisico loopt, is de waarde van het volle eigendom bepalend voor de NHG-grens en vertrekpunt bij de berekening van de borgtochtprovisie. • Erfpachtconstructie en kopers steun mag niet samen met (deel) aflossingsvrije hypotheek Een aflossingsvrije hypotheek is niet toegestaan omdat deze constructie namelijk wordt gezien als een stapeling van risico, omdat er geen of minder vermogen wordt opgebouwd over de waarde van de grond of het ondersteuningsdeel. Startersleningen van SVn zijn een uitzondering. Een starterslening in combinatie met een erfpachtconstructie en/of koperssteun is wel toegestaan.				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.4.4 Waardebepaling woning

Triodos Bank bepaalt de marktwaarde op de volgende wijze:

Soort financiering	Vereisten
Aankoop of herfinanciering van een bestaande woning	De marktwaarde is de waarde die door een taxateur is vastgesteld (inclusief eventuele verbouwing) in een gevalideerd taxatierapport of door middel van een Desktop taxatie.
Aankoop nieuwbouwwoning	Nieuwbouwwoningen zijn een optelsom van: • De koop-/aannemingsovereenkomst (inclusief grond en/of afkoopsom erfpacht, legeskosten, btw). • De rente verschuldigd over vervallen termijnen vanwege de aankoop van grond en/of aannemingsovereenkomst (bouwrente in periode voor tekenen koop-/aanneemovereenkomst tot en met passeren bij notaris). • Renteverlies tijdens de bouwperiode 4% gerekend over de koop-/aannemingssom en het eventuele meerwerk. (wanneer voor oplevering van de woning een aanvullende financiering gewenst is, dan wordt over deze verhoging geen renteverlies gerekend voor de bepaling van de marktwaarde van de nieuwbouwwoning.) • Volume vergrotend meerwerk opgenomen in de Aanneemovereenkomst (bijvoorbeeld een uitbouw of dakkapel). • Meerwerk, minimaal inclusief badkamer, keuken en toilet (maximaal 20% over koop/ aanneemsom + volume vergrotend meerwerk, zoals genoemd in de aanneemovereenkomst). Als het meerwerk meer is dan 20%, dan is een taxatie noodzakelijk, tenzij voor de gehanteerde LTV-berekening de waarde zonder meerwerk voldoende is. • Architectenhonorarium. • Aansluiting op de openbare nutsvoorzieningen. Overige kosten, zoals notaris- en financieringskosten, tellen niet mee in de bepaling van de marktwaarde. Nadat een nieuwbouwwoning is gekocht en opgeleverd, wordt een aanvraag tot verhoging behandeld als aanvraag bestaande bouw, ongeacht of de woning al bewoond wordt of niet. Als de woning niet projectmatig wordt gebouwd, bijvoorbeeld in eigen beheer, dan wordt de marktwaarde vastgesteld door een nieuwbouwtaxatie.

Aantonen door	• Gevalideerd taxatierapport of • Calcasa Desktop taxatie (R toevoegen van registered Trademark) • Koop/ Aanneemovereenkomst, aangevuld met meerwerkopgave				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Ja, NHG specifieke eisen in relatie tot de waardebepaling en de borgtocht worden gerespecteerd voor aanvragen met NHG.				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.4.5 Toegestane (taxatie)vormen om de waarde vast te stellen

De volgende documenten worden geaccepteerd als taxatie:

Taxatievorm	Vereisten				
Uitgebreid Gevalideerd Taxatierapport	Is altijd toegestaan				
Desktoptaxatie	De voorwaarden voor een Desktop Taxatie zijn: • De hypotheek mag niet hoger zijn dan 90% van de marktwaarde voor verbouwing • De marktwaarde mag niet hoger zijn dan € 900.000,- • Voor andere doeleinden, bijvoorbeeld waardebeoordeling voor een overbruggingsfinanciering, is de betrouwbaarheid minimaal 5 of hoger • Is het doel van de waardebeoordeling een nieuwe of aanvullende financiering (aankoop/ verbouw), dan is de betrouwbaarheid minimaal 6 of hoger. In de volgende gevallen moet je een fysieke taxatie hebben en is een Desktop taxatie niet voldoende: • Als de consument meer dan 90% van de marktwaarde van de woning wil lenen. • Als je de marktwaarde na kwaliteitsverbeteringen of na het treffen van energiebesparende voorzieningen wilt bepalen. • Als je de marktwaarde na afkoop van de erfpachtcanon wilt bepalen. Of de waarde nadat de consument de 'volle eigendom' heeft gekregen. • Bij gedwongen onderhandse verkoop of executieverkoop, als de consument een restschuld dreigt over te houden. • Als de consument de woning via een veiling koopt. De woning moet ten tijde van de veiling leeg en vrij van huur en gebruik zijn.				
WOZ	• Is alleen toegestaan voor het vaststellen van de waarde van de te verkopen woning als er geen overbruggingskrediet nodig is.				
Aantonen door	• Uitgebreid Gevalideerd Taxatierapport, of • Calcasa Desktoptaxatie • WOZ beschikking van de te verkopen woning, als Triodos geen overbruggingshypotheek verstrekt.				
Toelichting	• De Desktoptaxatie is een taxatie door een onafhankelijk expert, zonder dat er een bezoek aan de woning nodig is. De taxateur waardeert de woning dus achter zijn desktop. Calcasa is een onafhankelijk bedrijf dat gespecialiseerd is in online waardebeoordelingen van woningen. Nadat Calcasa de waarde heeft vastgesteld, voert een desktop taxateur nog een controle uit op de waarde en keurt deze dan goed of af.				
Afwijking NHG?	• Nee, zie C.5.1				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.4.6 Bouw en duurzaamheidsdepot

Als de aanvrager een hypotheek voor een nieuwbouwwoning of voor een verbouwing aanvraagt, houdt Triodos Bank een bouwdepot aan bij de hypotheek.

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- Minimaal bedrag van het bouwdepot:
 - Voor aanvragen zonder NHG hanteert Triodos Bank een minimaal bouwdepot vanaf € 5.000,-.
 - Voor aanvragen met NHG hanteert Triodos Bank, conform de voorwaarden van NHG, geen minimaal bouwdepot.
- De looptijd van het bouwdepot:
 - Is 24 maanden voor bouwdepots voor verbouwingen aan en het verduurzamen van bestaande woningen,
 - Is 36 maanden voor het bouwdepot van een nieuwbouw woning,
- Als de verbouwing of nieuwbouwtermijnen deels uit eigen geld worden betaald, moet eerst het eigen geld worden gebruikt voordat een betaling uit het bouwdepot kan worden gedaan.

Aantonen door	• Verbouwingsspecificatie opgenomen in taxatierapport • Meerwerklijst aanneemovereenkomst eventueel i.c.m. losse door klanten ondertekende meerwerkopgave • Losse door klanten ondertekende verbouwingsspecificatie				
Toelichting	• De bestedingsdoelen voor het duurzaamheidsdepot zijn in overeenstemming met Artikel 1.1.b van de TRHK: • gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen indien deze voorzieningen worden getroffen in combinatie met hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), douche-warmterugwinningssysteem, energiezuinig ventilatiesysteem indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen, warmtepompen, zonnecellen of een combinatie van de genoemde voorzieningen;				
Afwijking NHG?	• Nee, zie C.6.5				
Overruling mogelijk	• Nee	Overruling/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.4.7 Erfpacht

Bij erfpacht onderscheiden we 2 verschillende erfpachtcontracten:

1. Erfpachtcontract met een (semi-) overheidsinstelling (zie 5.4.7.1)
2. Particuliere erfpacht (zie 5.4.7.2)

Eisen voor alle erfpachtcontracten:

- De looptijd van de hypothecaire lening is korter of gelijk aan de resterende duur van het erfpachtcontract.
- Als 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.
- Als de erfpacht onvoorwaardelijk wordt verlengd, mag worden uitgegaan van de nieuwe einddatum van het erfpachtcontract.

Aantonen door	• Erfpachtcontract				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Nee, zie C.4.5				
Overruling mogelijk	• Nee	Overruling/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.4.7.1 Erfpacht (semi) overheid

Triodos Bank financiert woningen die staan op grond uitgegeven in erfpacht, als de erfpacht is uitgegeven door (semi) overheidsinstanties, zijnde:

- Landelijke overheid
- Provinciale overheid
- Gemeentelijke overheid
- Waterschappen

Een aflossingsvrije lening is mogelijk.

Aantonen door	Erfpachtcontract				
Toelichting	• NHG vermeldt over “traditionele erfpachtconstructies” “Met een traditionele erfpachtconstructie bedoelen we: Een overheidsinstantie heeft een recht van erfpacht aan de consument gegeven voor de grond van een woning. Deze constructie moet voldoen aan alle voorwaarden hieronder: • De erfpachtcanon hangt niet van het inkomen van de consument af. • De erfpachtcanon is niet afgestemd op een specifieke doelgroep. • De erfpacht hoort niet bij een specifiek project maar bij de overheidsinstantie. • De consument is niet verplicht om de grond te kopen. • In de erfpachtovereenkomst staat de duur van het recht van erfpacht”				
Afwijking NHG?	• Nee, zie C.4.5				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.4.7.2 Particuliere erfpacht

Triodos Bank financiert woningen die staan op grond uitgegeven in particuliere erfpacht onder bepaalde voorwaarden. Hierbij maken we onderscheid op basis van de datum waarop de erfpacht is uitgegeven.

1. Particuliere erfpacht uitgegeven vóór 1 juli 2014

Triodos Bank accepteert particuliere erfpacht alleen wanneer een Notariële Opinie met oordeel ‘groen’ kan worden aangetoond. Alleen een notaris die is aangesloten bij de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en het Nederlands Instituut voor Erfpacht (NlVE) kan deze Opinie afgeven. Een aflossingsvrije lening is niet mogelijk.

2. Particuliere erfpacht uitgegeven ná 1 juli 2014

Is de erfpacht na 1 juli 2014 uitgegeven, dan kan een hypotheek bij Triodos worden aangevraagd als de erfpacht is uitgegeven voor **onbepaalde** tijd. Daarnaast moeten de erfpachtvoorwaarden zijn opgesteld conform het model erfpachtvoorwaarden van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB).

Een aflossingsvrije lening is mogelijk.

Aantonen door	• Notariële Opinie, en • Erfpachtovereenkomst				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.5 De Hypotheek

Dit hoofdstuk beschrijft de vereisten aan de hypotheek zelf.

5.5.1 Minimaal en maximaal hypotheekbedrag

Minimaal hypotheekbedrag voor nieuw eerste hypotheek	€ 25.000,-				
Minimaal hypotheekbedrag verhoging bestaande hypotheek	€ 10.000,-				
Hypotheekbedrag met aanvullende goedkeuring, zie toelichting	>€ 1.000.000,-				
Maximale hypotheekbedrag (exclusief overbrugging)	€ 2.500.000,-				
Aantonen door	- Ingediende hypotheekaanvraag met onderliggende documentatie - Indien van toepassing: Obligoformulier				
Toelichting	- Voor financieringsaanvragen vanaf € 1.000.000,- tot € 1.500.000,- (excl. overbrugging), in combinatie met een LTI en/ of LTV vanaf 80% is aanvullende goedkeuring benodigd, middels een zogenaamd obligoformulier. - Voor financieringsaanvragen vanaf € 1.500.000,- (excl. Overbrugging), is aanvullende goedkeuring benodigd, middels een zogenaamd obligoformulier				
Afwijking NHG?	Nee				
Overrule mogelijk	Nee	Overrule/ Explain nummer	obligoformulier	Mandaat bij	o.b.v. het interne mandatenoverzicht
Overweging kader	Nvt				

5.5.2 Maximale verstrekking op inkomen (LTI)

Hoeveel de aanvrager kan lenen op basis van het inkomen, wordt bepaald op basis van de regels zoals opgenomen in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Dit betekent dat de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

Wat	Uitgangspunt
Vast en bestendig toetsinkomen	Triodos houdt bij het vaststellen van het (toekomstig) toetsinkomen rekening met het huidige vaste en bestendige inkomen van de aanvrager. Dit doen wij via de vereisten van het hoofdstuk Inkomen (zie hoofdstuk 6).
Toetsrente	De toetsrente is de rente waarmee wordt gerekend bij het bepalen van de financieringslast van de hypotheek. De toets rente wordt op de volgende manier bepaald. (Restant) rentevaste perioden: >= 120 maanden: toetsrente is offerterente van het leningdeel < 120 maanden: toetsrente is de hoogste van (i) offerterente van het leningdeel en (ii) de AFM toetsrente.
Vaststellen financieringslastpercentage	Het financieringslastpercentage wordt bepaald op basis van het toets inkomen van de aanvrager met het hoogste inkomen. Wanneer er meer dan 1 aanvrager met inkomen is, wordt het hoogste inkomen verhoogd met 100% van het lagere toetsinkomen. Als er sprake is van tweeverdieners in twee leeftijdscategorieën (een aanvrager met recht op AOW en een aanvrager niet gerechtigd op AOW), geldt de het financieringslastpercentage behorend bij degene met het hoogste inkomen. Als het hypothecair krediet bedoeld is voor een consument die alleenstaand is en een toetsinkomen heeft dat hoger is dan € 26.000 en lager is dan € 31.000, wordt bij het financieringslastpercentage ten hoogste drie procentpunten opgeteld, met dien verstande dat het aldus berekende financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van € 31.000.
Maximaal toegestane financieringslast	De maximaal toegestane financieringslast is het jaarlijkse bedrag dat een aanvrager maximaal mag besteden aan de financiering van zijn woning. Dit bedrag wordt berekend door het toets inkomen te vermenigvuldigen met het financierings- lastpercentage. Als financieringslast van het hypothecair krediet geldt, ongeacht de vorm van het hypothecair krediet, het berekende bruto jaarlijkse bedrag aan debetrente en aflossing behorende bij een hypothecair krediet met een annuïtaire aflossingsschema gedurende dertig jaar of de looptijd van het hypothecair krediet, indien het hypothecair krediet een kortere looptijd heeft dan dertig jaar. Indien het hypothecair krediet een kortere looptijd heeft dan dertig jaar kan bij de berekening van de financieringslast tevens rekening worden gehouden met opgebouwde spaartegoeden die zullen worden aangewend voor de aflossing van het hypothecair krediet, indien het gelet op de voorwaarden van het hypothecair krediet en de persoonlijke omstandigheden van de consument verantwoord is. Vervolgens worden de verplichtingen in mindering gebracht.

Wat	Uitgangspunt				
Financieringslast	De financieringslast mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast. De financieringslast van de hypotheek wordt, ongeacht de hypotheekvorm, bepaald op basis van een annuïtaire toetsing met een looptijd van maximaal 30 jaar. Bij het bepalen van de financieringslast wordt rekening gehouden met de toets rente en de looptijd van het lening deel. Als een klant bewust kiest om een (aflossingsvrije) hypotheek aan te gaan en er geen renteaftrek Eigen Woning van toepassing is voor dit lening deel, dan wordt deze aflossingsvrije hypotheek altijd als Box 3 lening getoetst.				
Aantonen door	• Zie hoofdstuk 5.2 Inkomen				
Toelichting	• De rekenregels komen voort uit de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet: wetten.nl - Regeling - Tijdelijke regeling hypothecair krediet - BWBR0032503				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Explain	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader	• Zie paragraaf 5.6 TRHK-uitzonderingen en Explain mogelijkheden				

5.5.3 Maximale verstrekking op onderpand (LTV)

De maximaal vast te stellen LTV wordt vastgesteld op basis van de volgende berekening.

Soort Hypotheek aanvraag	Reguliere LTV
Regulier	100 % marktwaarde
Energiebesparende maatregelen	106 % marktwaarde

Aantonen door	• Zie paragraaf 5.4.4 en 5.4.5				
Toelichting	• De rekenregels komen voort uit de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet: wetten.nl - Regeling - Tijdelijke regeling hypothecair krediet - BWBR0032503 • Als er energiebesparende voorzieningen aan de woning worden gedaan mogen de kosten van deze voorzieningen worden meegefinancierd in een hypothecair krediet. Een voorwaarde hiervoor is dat het hypothecair krediet niet meer dan 106% van de waarde van de woning is inclusief energiebesparende maatregelen.				
Afwijking NHG?	• Nee, zie C.6.1				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader	• Zie paragraaf 5.6.1 TRHK-maatwerk				

5.5.4 Looptijd van de hypotheek

De maximale looptijd van de hypotheek is 30 jaar. In het geval van een restschuldfinanciering geldt een maximale annuïtaire looptijd van 15 jaar. Voor erfpacht geldt artikel 5.4.7

Aantonen door	• De aanvraag				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Nee, zie A.6 en C.6.7				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.5.5 Aflossingsvrije hypotheek

De volgende acceptatie eisen gelden voor een aflossingsvrije lening:

- Starters op de woningmarkt komen niet in aanmerking voor het afsluiten van een (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek. Starters komen uitsluitend in aanmerking voor een hypotheek met een annuïtair of lineair aflossingsschema.
- Maximaal 50% van de getaxeerde marktwaarde van de woning
- Het maximumbedrag is € 1.250.000,-

Aantonen door	• Gevalideerd taxatierapport • Desktoptaxatie • Uittreksel kadaster				
Toelichting	• Dit beleid volgt de fiscale en wettelijke kaders die sinds 1 januari 2013 gelden, waarbij nieuwe aflossingsvrije hypotheekrenteaftrek.				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.5.6 Energiebespaarlening

Energiebespaarlening: [Energiebespaarlening | Triodos Bank](#)

Triodos stimuleert het treffen van energiebesparende maatregelen met een aantrekkelijke Energiebespaarlening. Voor de energiebesparende maatregelen en het onderpand gelden de volgende eisen:

- Het maximale hypotheekbedrag is € 25.000,- en de leningvorm is annuïtair
- De energiebespaarlening is beschikbaar voor woningen met energielabel G tot en met A+++.
- De beschreven energiebesparende voorzieningen in de TRHK komen in aanmerking.
- Een lucht-lucht warmtepomp (Air-conditioning) is uitgesloten
- De rentevaste periode is tien jaar en de geldende rente wordt periodiek gepubliceerd op de Triodos website.

Aantonen door	• Gevalideerd taxatierapport of • Door aanvrager getekende specificatie				
Toelichting	• Dit is in lijn met art. 5 lid 4c TRHK				
Afwijking NHG?	• Nvt				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Maatwerk op de besteedbare doelen die in aanmerking komen voor de energiebespaarlening is niet mogelijk.				

5.5.7 Extra hypotheek zonder lopende Triodos-hypotheek

Triodos Bank verstrekt geen tweede hypotheek als de eerste hypotheek bij een andere geldverstrekker loopt. De enige uitzondering hierop is de overbruggingshypotheek.

Aantonen door	• Huidige hypotheekadministratie				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Nvt				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Er is geen maatwerk mogelijk voor deze paragraaf				

5.5.8 Overbruggingshypotheek en (risico op) toekomstig verkoopverlies

Wat	Vereiste
Looptijd	De maximale looptijd voor een overbruggingshypotheek bedraagt 2 jaar.
Hypotheekrecht	Triodos Bank vestigt een hypotheekrecht op de woning die wordt verkocht en op de nieuwe woning
Aantal	- Per hypotheekaanvrager kan maximaal één overbruggingshypotheek worden aangevraagd - Per te verkopen woning kan maximaal één overbruggingshypotheek worden gevestigd. - Per financieringsaanvraag kunnen maximaal twee overbruggingshypotheken worden aangevraagd.
Aantonen door	De aanvraag en het bindend aanbod
Toelichting	Nvt
Afwijking NHG?	- Nee - Let op: NHG vermeldt: <i>“Brengt de geldverstrekker het bindend aanbod opnieuw uit vanwege het verwijderen of toevoegen van een overbruggingslening? Dan moeten alle documenten en toetsen geldig zijn op de datum van het nieuwe bindend aanbod”.</i>
Overrule mogelijk	Nee
Overweging kader	Nvt

5.5.8.1 Hoogte van het overbruggingskrediet en (risico op) toekomstig verkoopverlies

Berekening

- Triodos Bank berekent het maximale bedrag van een overbruggingshypotheek en het (risico op) toekomstig verkoopverlies als volgt:

Status verkoop van de oude woning	Maximale bedrag van de overbrugging
De woning is verkocht en de termijn voor ontbindende voorwaarden is verstreken	100% van de verkoopprijs verminderen met - De (verkoop)kosten en restant hypotheek en kan worden verhoogd met - Aflossing van gegarandeerde en verpande leven en beleggingspolissen
De woning is verkocht en de termijn voor ontbindende voorwaarden is nog niet verstreken	90% van de verkoopprijs, te verminderen met - De (verkoop)kosten en restant hypotheek en kan worden verhoogd met - Aflossing van gegarandeerde en verpande leven en beleggingspolissen
De woning staat of gaat in de verkoop	90% van marktwaarde, te verminderen met - De (verkoop)kosten* en restant hypotheek en kan worden verhoogd met - Aflossing van gegarandeerde en verpande leven en beleggingspolissen

* Als de verkoopkosten niet bekend zijn of niet opgenomen in de financieringsaanvraag, dan hanteert Triodos 1,5% van de marktwaarde van de woning.

Waardebepaling van de oude woning

- De waardebepaling van een in de verkoop staande of gaande woning t.b.v. een overbruggingskrediet kan op één van de volgende manieren:
 - Een Calcasa Model Taxatie met een betrouwbaarheid van 5 of hoger.
 - Een gevalideerd taxatierapport.
 - Een Desktop taxatie met een betrouwbaarheid van 5 of hoger.
- Als een overbruggingskrediet niet nodig is, dan mag de waarde van de te verkopen woning ook door middel van een WOZ waarde verklaring worden vastgesteld.

Aantonen door	• Verkoopakte, of • Taxatierapport / Calcasa desktop taxatie/ Calcasa Model Taxatie en • Schuldrestopgave bestaande hypotheek en • Bewijs van opgebouwde waarde uit verpanden polissen (indien van toepassing).				
Toelichting	• Is het resultaat van de berekening negatief, dan is sprake van (toekomstig) verkoopverlies, zie 5.5.8.3 en 5.5.8.4				
Afwijking NHG?	• Ja, NHG staat niet borg voor de overbruggingslening. • Let op: NHG vermeldt: <i>“Brenge de geldvertrekker het bindend aanbod opnieuw uit vanwege het verwijderen of toevoegen van een overbruggingslening? Dan moeten alle documenten en toetsen geldig zijn op de datum van het nieuwe bindend aanbod”.</i>				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.5.8.2 Financieringsbehoefte alleen overbruggingskrediet

Onder de volgende voorwaarden verstrekt Triodos een overbruggingsfinanciering, als voor de nieuwe aangekochte woning geen reguliere financiering benodigd is:

- Aanvrager is minimaal al één jaar een huidige (hypotheek)klant bij Triodos
- Aanvrager heeft geen hypothecaire financiering elders op het te verkopen onderpand
- Triodos Bank vestigt hypotheekrecht op de woning die verkocht wordt én op de nieuwe woning.
- In afwijking van paragraaf 5.5.1 wordt, naast de overbruggingshypotheek, een financiering van €2.000,- verstrekt op de nieuwe woning. Dit maakt de administratieve verwerking van de overbruggingshypotheek mogelijk. Deze financiering moet worden afgelost bij levering van de oude woning.
- De maximale looptijd is 2 jaar.

Aantonen door	• Huidige hypotheekadministratie en; • Kadastraal uittreksel				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Ja, NHG staat niet borg voor de overbruggingslening.				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.5.8.3 Toekomstig verkoopverlies en acceptatie eisen hypotheek

Triodos Bank toetst bij een toekomstig verkoopverlies of aan een van onderstaande voorwaarden is voldaan:

- Er is geen potentieel verkoopverlies.
- Het potentiële verkoopverlies kan met eigen middelen worden betaald op moment dat deze ontstaat.
- Het potentiële verkoopverlies is, o.b.v. de voorwaarden van een restschuldfinanciering, fictief te financieren op het moment van de financiersaanvraag voor de aankoop.

Aantonen door	• Verkoopakte, of • Taxatierapport / Calcasa desktop taxatie/ Calcasa Model Taxatie en • Schuldrestopgave bestaande hypotheek en • Bewijs van opgebouwde waarde uit verpanden polissen (indien van toepassing). • Opgave van de verkoopkosten				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Beschikbare eigen middelen Heeft de aanvrager (spaar)geld en is dit geld nodig voor de financiering? Dan moet het geld beschikbaar zijn op datum bindend aanbod. Dat moet aangetoond worden. Ook als het een klein bedrag is. Geleend geld mag hierbij niet als 'beschikbaar' worden aangemerkt. De enige uitzondering hierop is een overbruggingsfinanciering.				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.5.8.4 Voorwaarden restschuldfinanciering

De voorwaarden voor een (toekomstige) restschuldfinanciering zijn:

- De leningvorm is annuïtair.
- De maximale looptijd is 15 jaar i.c.m. een rentevaste periode van 15 jaar.
- Een korte looptijd is toegestaan als de looptijd gelijk is aan de gekozen rentevaste periode
- De financieringslasten van de restschuldfinanciering en de financiering voor de aankoop van de nieuwe woning voldoen aan de toegestane financieringslasten volgens de GHF/TRHK.

Aantonen door	• De aanvraag				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Ja, zie C.2.1 en C.6.3 en C.6.3.1 (er is bijvoorbeeld een verschil in looptijd bepaling).				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Er is geen maatwerk mogelijk op de voorwaarden van de restschuldfinanciering				

5.5.9 SVn Starterslening

Triodos Bank verstrekt hypotheekleningen in combinatie met een Starterslening van SVn. De Starterslening is altijd een aanvulling op de Triodos Hypotheek. De Starterslening kan aangeboden worden door de SVn en de gemeente en overbruggt het verschil tussen de verwervingskosten van de woning en het bedrag dat de aanvrager(s) maximaal kunnen lenen volgens de normen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Voorwaarden

- De Starterslening en de 1ste hypotheek moeten worden afgesloten met NHG.
- Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) komt met een bindend aanbod waarin de eerste hypotheek als eis is opgenomen.
- Een uitgebracht aanbod voor de Starterslening kan niet meer worden aangepast. De Starterslening is dus niet langer het sluitstuk van de totale financiering, maar het startpunt.
- De hoogte van de Starterslening hangt af van het inkomen, het eigen vermogen en de voorwaarden van de gemeente. Niet elke gemeente biedt de starterslening aan.

Aantonen door	• Uitgebracht aanbod voor de Starterslening van het SVn				
Toelichting	• De voorwaarden Starterslening zijn te vinden op www.svn.nl .				
Afwijking NHG?	• Nee, zie A.5.3.2 en D.2.2 en D.3.1 en D.3.2 en D.3.4				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.5.10 Onderzoek naar herkomst van eigen middelen

Triodos Bank voert in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) een risicogebaseerd onderzoek uit naar de herkomst van eigen middelen en/of het vermogen van de klant. Dit onderzoek moet aantoonbaar en zorgvuldig worden uitgevoerd. Triodos moet op elk moment kunnen onderbouwen wat de bron van deze middelen is en hoe deze is geverifieerd.

Het aantonen van de herkomst van eigen middelen is vereist bijvoorbeeld wanneer dit bedrag wordt gebruikt voor de aankoop van de woning (waardoor een lagere financiering nodig is) of als het dient als financiële buffer, bijvoorbeeld voor het opvangen van dubbele woonlasten of toekomstige aflossing van de hypotheek. De uitkomst van het onderzoek en de onderbouwing van de herkomst van de middelen moeten aantoonbaar worden vastgelegd in het klantdossier.

In het onderzoek beoordeelt Triodos ook of, gelet op het klantprofiel, inkomen en/of leeftijd, het aannemelijk is dat de klant beschikt over het opgegeven bedrag aan eigen middelen.

Als de herkomst van het vermogen onvoldoende duidelijk is, worden aanvullende documenten opgevraagd om de herkomst alsnog voldoende te onderbouwen.

Aantonen door	- Bewijs herkomst eigen middelen - Klantbeeld formulier				
Toelichting	Onderzoek naar de herkomst van eigen middelen is essentieel in het kader van de Wwft en de Sanctiewet. Daarnaast helpt dit onderzoek te waarborgen dat geen sprake is van een geleend bedrag dat ten onrechte als spaargeld is opgegeven, waarmee het risico op overkreditering wordt beperkt.				
Afwijking NHG?	Ja, NHG schrijft niets expliciet voor t.a.v. het toetsen van de herkomst van eigen middelen. Alleen dat er vastgesteld moet worden dat het geen geleend bedrag betreft.				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.5.11 Overlijdensrisicoverzekering

Sinds 1 januari 2018 stelt Triodos Bank een overlijdensrisicoverzekering niet meer verplicht. NHG heeft deze verplichting in 2018 laten vervallen en in 2020 bepaald dat bestaande verpandingen kunnen vervallen. De reden hiervoor is dat consumenten in het hypotheekadvies uitgebreid gewezen worden op het financiële risico van overlijden. Verzoeken tot doorhalen van verpanding van bestaande verzekeringen zullen worden gehonoreerd. De adviseur zorgt dat de klant een bewuste keuze kan maken om dit risico al dan niet te verzekeren.

Aantonen door	• Nvt				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Nee. D.1.3.2				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.6 Overrule en TRHK-maatwerk & TRHK-Explain mogelijkheden

Voor afwijkende klantsituaties, waarin (standaard) acceptatiecriteria, niet kunnen worden toegepast biedt Triodos de mogelijkheid om een afwijking aan te vragen. We onderscheiden hierbij drie verschillende niveaus:

Type aanvraag	Toelichting												
Overrule	Een overrule aanvraag is een aanvraag met een afwijking op specifieke Triodos acceptatie eisen, waarbij de aanvraag wel voldoet aan de kaders van de GHF, TRHK, dan wel NHG. Of een overrule op een acceptatieregeling mogelijk is, in dit beleid duidelijk gemaakt in de tabel onder de betreffende acceptatieregeling, waarbij ook is meegegeven wie deze overrule mag goedkeuren en welk overwegingskader daarbij in acht genomen moet worden.												
TRHK-maatwerk	Maatwerk is een specifiek in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet beschreven uitzondering op de LTI of LTV-norm. Triodos staat de volgende maatwerkopties toe, onder de daarbij beschreven voorwaarden: <table><tr><th>LTI gerelateerd</th><th>Paragraaf</th></tr><tr><td>Zuiver oversluiten</td><td>5.6.1.1</td></tr><tr><td>Energielabel</td><td>5.6.1.2</td></tr><tr><td>Energiebesparende voorzieningen</td><td>5.6.1.3</td></tr><tr><td>Dubbele woonlasten</td><td>5.6.1.4</td></tr><tr><td>Meefinancieren restschuld</td><td>5.6.1.5</td></tr></table>	LTI gerelateerd	Paragraaf	Zuiver oversluiten	5.6.1.1	Energielabel	5.6.1.2	Energiebesparende voorzieningen	5.6.1.3	Dubbele woonlasten	5.6.1.4	Meefinancieren restschuld	5.6.1.5
LTI gerelateerd	Paragraaf												
Zuiver oversluiten	5.6.1.1												
Energielabel	5.6.1.2												
Energiebesparende voorzieningen	5.6.1.3												
Dubbele woonlasten	5.6.1.4												
Meefinancieren restschuld	5.6.1.5												
TRHK-explain	Explain is een open norm waarbij er volgende de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet een uitzondering op de LTI-norm kan worden toegepast. Triodos staat de volgende explain opties toe, onder de daarbij beschreven voorwaarden: <table><tr><th>LTI gerelateerd</th><th>Paragraaf</th></tr><tr><td>Doelgroep Senioren Verhuisregeling</td><td>5.6.2.1</td></tr><tr><td>Senioren met een tijdelijk tekort door een AOW gat</td><td>5.6.2.2</td></tr><tr><td>Overig explain</td><td>5.6.2.3</td></tr></table>	LTI gerelateerd	Paragraaf	Doelgroep Senioren Verhuisregeling	5.6.2.1	Senioren met een tijdelijk tekort door een AOW gat	5.6.2.2	Overig explain	5.6.2.3				
LTI gerelateerd	Paragraaf												
Doelgroep Senioren Verhuisregeling	5.6.2.1												
Senioren met een tijdelijk tekort door een AOW gat	5.6.2.2												
Overig explain	5.6.2.3												

Minimaal benodigde gegevens voor de beoordeling van maatwerksituaties zijn:

- **Toetsbaarheid:** Triodos Bank moet aantonen dat de juistheid van de gegevens waarop de uitzonderings situatie is gebaseerd is gecontroleerd;
- **Bestendigheid:** Triodos Bank heeft op basis van relevante informatie beoordeeld of het aannemelijk is dat de bijzondere situatie een blijvende/aanhoudende situatie betreft. De motivering is vastgelegd en met documenten onderbouwd. Zo heeft Triodos Bank, bijvoorbeeld, vastgesteld dat al gedurende minimaal één jaar sprake is van een afwijkend uitgavenpatroon. De gehele financiële positie van de consument in die periode wordt in kaart gebracht en betrokken in de beoordeling. Dit betekent dat ook consumptief krediet, schenkingen en vermogen in de beoordeling over die periode worden betrokken;
- **Onderbouwing:** Triodos Bank ontvangt van de adviseur een motivering en legt de beoordeling van de motivering vast. De motivering bevat duidelijke informatie en relevante berekeningen, waaruit blijkt dat op basis van de vastgestelde afwijkende inkomens- en/of uitgavensituatie getoetst is op de norm. De motivering mag geen afbreuk doen aan de uitgangspunten bij het verantwoord krediet verstrekken.

5.6.1 TRHK-Maatwerk

5.6.1.1 Zuiver oversluiten

Als de financiële situatie van de aanvrager(s) verbetert door zuiver over te sluiten, dan mag deze maatwerkoptie worden toegepast bij een overschrijding van standaard leennormen (LTI & LTV).

Aantonen door	- Financieringsaanvraag met benodigde documenten - Motivatief formulier Overrule/ TRHK-Maatwerk / TRHK-Explain Triodos Bank				
Toelichting	Deze optie is vermeld in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet art 4 lid 2 TRHK en art. 5 lid 4a TRHK.				
Afwijking NHG?	Ja, ook voor NHG aanvragen is de financieringsaanvraag een maatwerk hypotheek aanvraag.				
Overrule mogelijk	Nee	Overrule/ Explain nummer	TM 5.6.1.1	Mandaat bij	MT Hypotheken
Overweging kader	Een aanvraag zuiver oversluiten kan ter beoordeling worden aangevraagd met het motivatieformulier Overrule en Explain. Voorwaarden zijn: - dat de klant in de woning blijft wonen en - dat de lening niet hoger mag zijn dan de som van de lopende hypotheek (indien van toepassing vermeerderd met het saldo van een reeds bestaand niet-hypothecair krediet in box 1), de eventuele aflossingskosten en de financieringskosten en - de som van de bestaande aflossingsvrije leningen niet worden verhoogd en - dat de lasten van de nieuwe hypotheek aantoonbaar lager zijn dan de lasten van de huidige hypotheek. - De minimale rentevaste periode voor de af te sluiten lening(en) is tien jaar of gelijk aan de resterende looptijd van de lening(en) - Uit een kopie bankafschrift met de afschrijving van de hypotheeklast (inclusief evt. polissen) moet de huidige maandlast blijken. Deze moet hoger zijn dan de werkelijke financieringslast van de aangevraagde hypotheek. - Er wordt een berekening gemaakt van de werkelijke lasten. Als de werkelijke last lager is dan de toegestane financieringslast, dan is de hypotheek betaalbaar. - Aangetoond moet worden dat het (gezamenlijke) inkomen in de voorgaande 24 maanden niet is gedaald. - Bij het BKR mogen de afgelopen 24 maanden geen nieuwe kredieten zijn ingeschreven met uitzondering van telefoonkredieten				

5.6.1.2 Energielabel

Bij het verstrekken van een hypothecair krediet kan Triodos de bedragen die gekoppeld zijn aan het energielabel van de woning, zoals weergegeven in onderstaande tabel, buiten beschouwing laten bij de vaststelling van de financieringslast.

Energielabel woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	€ 0
C, D	€ 5.000
A, B	€ 10.000
A+, A++	€ 20.000
A+++	€ 30.000
A++++	€ 40.000
A++++ (met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar)	€ 50.000

Aantonen door	Geregistreerd (voorlopig) Energielabel				
Toelichting	- Deze optie is vermeld in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet art 4 lid 3 TRHK - Aanvullend maatwerk op dit artikel is niet mogelijk.				
Afwijking NHG?	Nee				
Overrule mogelijk	Nee	Overrule/ Explain nummer	Nvt	Mandaat bij	Nvt
Overweging kader	- Voor nieuwbouwwoningen dient er een geregistreerd voorlopig energielabel beschikbaar te zijn. - Indien het niet mogelijk is voor een energielabel op te maken voor een woning of een geregistreerd energielabel niet beschikbaar is, dan hanteert Triodos het bedrag energielabel E, F, G, zoals hierboven beschreven.				

5.6.1.3 Energiebesparende voorzieningen

Bij het verstrekken van een hypothecair krediet kan Triodos, bij de vaststelling van de financieringslast, bedragen tot maximaal de hieronder vermelde grenzen – behorend bij het energielabel van de woning en bestemd voor het treffen van energiebesparende voorzieningen – buiten beschouwing laten.

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

Is er geen (geldig) energielabel? Dan kan er maximaal € 10.000 buiten beschouwing gelaten worden voor het treffen van energiebesparende voorzieningen.

De kosten van de energiebesparende voorzieningen kunnen worden meefinancierd in een hypothecair krediet voor zover het hypothecair krediet niet meer dan 106 procent bedraagt van de waarde van de woning.

Aantonen door	• Overzicht van energiebesparende voorzieningen • Geregistreerd (voorlopig) energielabel				
Toelichting	• Deze optie is vermeld in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet art 4 lid 4 en 5 TRHK en art. 5 lid 3 TRHK. • Aanvullende maatwerk op dit artikel is niet mogelijk				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Voor nieuwbouwwoningen dient er een geregistreerd voorlopig energielabel beschikbaar te zijn.				

5.6.1.4 Dubbele woonlasten

Triodos kan bij het aangaan van een hypothecair krediet de lopende verplichtingen uit een hypothecair krediet voor de financiering van een nog niet verkochte woning – inclusief de kosten die verband houden met het afsluiten van een overbruggingskrediet – buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast, mits aannemelijk is gemaakt dat de aanvrager deze verplichtingen gedurende een redelijk termijn kan blijven nakomen.

In alle gevallen geldt dat het bestaan van restverplichtingen een tijdelijke situatie moet zijn. Uiteindelijk mogen geen restverplichtingen bestaan die voortkomen uit de huidige woning. De oude woning moet worden verkocht en geleverd en alle hoofdelijk schuldenaren moeten verhuizen, of de huur moet worden opgezegd.

Aantonen door	• Zie 5.3.9. Voldoet de aanvraag aan deze eisen dan is een Motivatieformulier Overrule/ TRHK-Maatwerk / TRHK-Explain Triodos Bank niet benodigd • Voldoet de aanvraag niet aan de eisen van 5.3.9 dan is een Motivatieformulier Overrule/ TRHK-Maatwerk / TRHK-Explain Triodos Bank verplicht.				
Toelichting	• Deze optie is vermeld in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet art 4 lid 6 TRHK • Wat verstaan we onder “redelijke termijn”? Wanneer de oude woning is verkocht worden de dubbele lasten berekend over de periode van de passeerdatum van de nieuwe hypotheek tot de datum van levering van de oude woning. Als de oplevering van de nieuwe woning later is dan de datum van levering van de oude woning, dan wordt de opleverdatum van de nieuwe woning als einddatum aangehouden. Als de oude woning nog niet is verkocht, dan wordt bij bestaande bouw een periode van 6 maanden aangehouden en bij nieuwbouw een periode van 12 maanden. Blijkt uit de verklaring van de aannemer dat de oplevering van de nieuwbouwwoning eerder of later plaatsvindt, dan gaan we uit van die periode.				

Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	- Als de dubbele woonlasten lager zijn dan de toegestane financieringslast, na aftrek van de financieringslast van de nieuwe hypotheek (berekend volgens de reguliere annuïtaire toetsing), dan is aannemelijk dat de dubbele woonlasten betaalbaar zijn. Als dat niet het geval is, dan moet voldoende spaartegoed worden aangetoond om de overschrijding gedurende de in redelijkheid bepaalde periode van te kunnen betalen. - Beoordelen betaalbaarheid dubbele woonlasten en eventuele restschuld bij eigen woning. Voor het berekenen van de dubbele woonlasten wordt rekening gehouden met de werkelijke lasten van de oude woning en indien van toepassing de werkelijke lasten van het overbruggingskrediet. De financieringslast van de nieuwe woning wordt volgens reguliere annuïtaire toetsing vastgesteld.				

5.6.1.5 Meefinancieren restschuld

Triodos kan afwijken van de maximale LTV (zie paragraaf 5.5.3), als na verkoop van een woning en aanwending van de verkoopopbrengst voor de aflossing van het bijbehorende hypothecair krediet, een restschuld overhoudt. In dat geval mag deze schuld worden meegefinancierd in een nieuw hypothecair krediet en buiten beschouwing worden gelaten bij het berekenen van de in het eerste lid bedoelde financieringslastnorm.

Soort Hypotheek aanvraag	Reguliere LTV	Maximale verhoging bij verkoopverlies	Maximale verhoogde LTV bij verkoopverlies
Regulier	100 % marktwaarde	15 %	115 % marktwaarde

Aantonen door	- Zie 5.5.8.3 en 5.5.8.4. Voldoet de aanvraag aan deze eisen dan is een Motivatieformulier Overrule/ TRHK-Maatwerk / TRHK-Explain Triodos Bank niet benodigd - Voldoet de aanvraag niet aan de eisen van 5.5.8.3 en 5.5.8.4., dan is een Motivatieformulier Overrule/ TRHK-Maatwerk / TRHK-Explain Triodos Bank verplicht.				
Toelichting	• Deze optie is vermeld in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet art 5 lid 2 TRHK				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	• Nvt				

5.6.2 TRHK-Explain

Triodos kan zich situaties voorstellen waarin het verantwoordelijk en passend is dat er (in beperkte mate) van de normen van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet wordt afgeweken. Hoe we dit verantwoord doen, wordt in de volgende paragrafen beschreven.

Belangrijk uitgangspunt: explain vergt zorgvuldige onderbouwing

Een TRHK-Explain moet altijd gebaseerd zijn op een combinatie van kwantitatieve én kwalitatieve onderbouwing. Dit betekent:

- Een numerieke analyse met verificatie (en bewijslast) van alle relevante gegevens;
- Een tekstuele toelichting waarin het geheel samenkomt, met daarin:
 - De aanleiding voor de afwijking;
 - Een onderbouwde samenhangende beschrijving en doorrekening van zowel de huidige als de toekomstige financiële situatie;
 - De wijze waarop de gegevens zijn geverifieerd;
 - Een gemotiveerde conclusie waaruit blijkt waarom de aanvraag, ondanks de afwijking van de normen, voor de gehele looptijd van de lening als verantwoord en passend wordt beoordeeld.

Aanvullende aandachtspunten bij een TRHK-Explain

- Bij het motiveren waarom een aanvraag acceptabel is, is een lage LTV op zich onvoldoende om de aanvraag te accepteren. Duidelijk moet zijn dat de aanvraag ook op LTI verantwoord is gedurende de gehele looptijd.
- De onderbouwing moet niet alleen zijn gebaseerd op het actuele spaarsaldo, maar ook op het structurele spaargedrag van de klant;

- Ook de herkomst van de eigen middelen moet worden aangetoond (zowel als deze direct worden ingezet, of als deze als buffer dienen). Dit om vast te stellen of deze niet verkregen zijn uit een niet (BKR-geregistreerde) lening, waarmee een risico op overkreditering zou kunnen ontstaan.
- Houd rekening met inkomsten die binnen 10 jaar komen te vervallen (zoals tijdelijke uitkeringen of pensioencomponenten);
- Bij woningbehoud na een relatiebreuk moeten eventuele risico's op onbetaalbaarheid na verkoop van de woning worden onderbouwd;
- De berekeningen moeten in lijn zijn met de verklaringen over betaalbaarheid en deze ondersteunen;
- Berekeningen moeten worden gebaseerd op feiten (incl. verificatie en bewijs), niet op aannames.
- Mondelinge verklaringen en toezeggingen (bijvoorbeeld over werk of financiële steun) zijn onvoldoende als onderbouwing;
- Een werkgeversverklaring zonder intentieverklaring bij een tijdelijk contract mag niet worden beschouwd als bestendig inkomen;
- Aannames of verklaringen over stijging van inkomen (bijvoorbeeld omdat een aanvrager nog aan het begin staat van zijn of haar carrière) zijn niet voldoende als deze betwist kunnen worden. Ook stijging van inkomen als een bepaald diploma gehaald wordt, vergen grote terughoudendheid omdat deze een afhankelijkheid en dus onzekerheid met zich meebrengen. Een arbeidsmarktscan is een voorbeeld van een objectieve onderbouwing voor verwachte kansen op de arbeidsmarkt.
- Lasten van een overbruggingshypotheek dienen volledig te worden meegenomen in de betaalbaarheidsanalyse (eventueel vanuit aantonen eigen middelen);
- Wanneer gebruik wordt gemaakt van een budgetoverzicht of Nibudformulier om aan te tonen dat de klant lagere uitgaven heeft, moet:
 - Duidelijk zijn of het gaat om de oude of de nieuwe situatie;
 - Afwijkende bedragen met objectieve bronnen zijn geverifieerd;
 - Gerealiseerd worden dat de standaard leennormen al uitgaan van een besparing ten opzichte van de voorbeeldbegroting. Lagere uitgaven kunnen daarom niet zonder meer worden vertaald naar een hogere leencapaciteit.

Voor TRHK Explain aanvragen is het gebruik het Motivatieformulier Overrule/ TRHK-Maatwerk / TRHK-Explain Triodos Bank verplicht.

5.6.2.1 Doelgroep Senioren Verhuisregeling

Senioren die willen verhuizen kunnen tegen onnodige drempels aanlopen. Met de Senioren Verhuisregeling maakt Triodos en NHG een verantwoorde hypotheek mogelijk.

Aantonen door	• Financieringsaanvraag met benodigde documenten • Indien de financieringsaanvraag overeenkomst met de eisen uit dit artikel en de tabel, dan is een maatwerk aanvraag i.c.m. een Motivatieformulier Overrule/ TRHK-Maatwerk / TRHK-Explain Triodos Bank niet verplicht.				
Toelichting	• Waarom komen klanten die huren en willen kopen niet in aanmerking voor de senioren verhuisregeling? Huurlasten zijn niet een-op-een te vergelijken met hypotheeklasten of de lasten van een eigen woning (denk bijvoorbeeld aan onderhoud). Ook is er bij huren geen sprake van een mogelijke restschuld, dat kan bij kopen wel het geval zijn. De financiële situatie van een huurder is dus fundamenteel anders dan die van iemand die al een koopwoning heeft. • Moet je bij de werkelijke lastentoets van de senioren verhuisregeling rekening houden met de premie Overlijdensrisicoverzekering en inleg opbouwproduct? Je hoeft geen rekening te houden met de premie voor de ORV (deze is niet verplicht), maar wel met de inleg voor een opbouwproduct. • Wat doe je bij de senioren verhuisregeling als iemand tijdelijk huurt? De klant kan ook in aanmerking komen voor deze regeling als de woning is verkocht of gaat huren (en uiterlijk 31 december in het jaar na verkoop van de woning een andere woning koopt). De huidige werkelijke maandlast wordt vastgesteld door de maandlast van de maand voorafgaand aan de maand waarop de klant is gaan huren te hanteren.				
Afwijking NHG?	• Ja, Triodos hanteert extra voorwaarden t.o.v. NHG				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• TE 5.6.2.1	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.

Overweging kader	Een aanvraag doelgroep senioren verhuisregeling kan ter beoordeling worden aangevraagd met het motivatieformulier Overrule en Explain. • Belangrijk: De explain moet uitgevoerd- en gedocumenteerd worden conform de onderdelen als benoemd bij paragraaf 5.6.2. • Doelgroep: • Voor aanvragers die een andere woning willen kopen. • Nu of binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereiken. • Voorwaarden NHG: • Aanvrager heeft op dit moment al een koopwoning en verhuist naar een andere koopwoning. De nieuwe woning heeft dezelfde of lagere maandlasten. • De rentevaste periode is minimaal 20 jaar. In een aantal situaties mag je hiervan afwijken. In een aantal situaties mag je daarvan afwijken. Zie daarvoor de NHG Voorwaarden en Normen artikel C.8.2.3. • Aanvullende voorwaarden Triodos: • De marktwaarde van de nieuwe woning is lager dan van de huidige woning; • Het aflossingsvrije deel van de nieuwe hypotheek is maximaal gelijk aan het aflossingsvrije deel van de huidige hypotheek en maximaal 50% van de marktwaarde van de nieuwe woning.
-------------------------	--

5.6.2.2 Senioren met een tijdelijk tekort door een AOW gat

Triodos kan een tijdelijk tekort in het inkomen – ontstaan doordat één van de aanvragers pas later de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt – onder TRHK-Explain accepteren. Dit is mogelijk bij toetsing op zowel Triodos-norm als NHG-norm.

Als voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden, mag de financieringslast, voor de periode tussen de AOW-ingangsdatum van de oudste en jongste aanvrager, vastgesteld worden op basis van de werkelijke maandlasten in plaats van de annuïtaire toetslast.

Aantonen door	• Financieringsaanvraag met benodigde documenten • Motivatieformulier Overrule/ TRHK-Maatwerk / TRHK-Explain Triodos Bank				
Toelichting	• xx				
Afwijking NHG?	• Ja, ook voor NHG aanvragen is de financieringsaanvraag een maatwerk hypotheek aanvraag.				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• TE 5.6.2.2	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader	Een aanvraag doelgroep senioren met een tijdelijk tekort door een AOW gat kan ter beoordeling worden aangevraagd met het motivatieformulier Overrule en Explain. • Belangrijk: De explain moet uitgevoerd- en gedocumenteerd worden conform de onderdelen als benoemd bij paragraaf 5.6.2. • Doelgroep: • Als financiering op basis van de standaard leennormen niet haalbaar is voor de volledige looptijd van de lening; en • er sprake is van twee aanvragers met een tijdelijk inkomenstekort; en • de oudste aanvrager heeft de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt op datum bindend aanbod, • Voorwaarden: a. De financieringslast vóór de AOW-ingangsdatum van de oudste aanvrager én ná de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager wordt vastgesteld volgens de standaard leennormen; b. De periode waarin getoetst wordt op basis van werkelijke lasten bedraagt maximaal 120 maanden; c. De rentevaste periode van alle leningdelen is minimaal 10 jaar en loopt door tot ten minste de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager; d. De werkelijke maandlast (inclusief eventuele opbouwproducten) is gelijk aan of lager dan de maximaal toegestane financieringslast; e. Een kortere rentevaste periode dan genoemd onder punt c is toegestaan, mits het betreffende leningdeel aan het einde van die periode volledig is afgelost.				

Overweging kader	• Aanvulling bij hogere maandlasten: • Als de nieuwe maandlast hoger is dan de huidige maandlast, dan moet worden aangetoond dat dit verschil tijdens de periode van het tekort kan worden opgevangen met eigen spaargeld. • Het aan te tonen bedrag is het hoogste van de volgende twee berekeningen: - Het verschil tussen de huidige en de nieuwe maandlast, vermenigvuldigd met het aantal maanden waarin het tekort bestaat; - Het verschil tussen de annuïtaire maandlast en de toegestane maandlast, vermenigvuldigd met het aantal maanden waarin het tekort bestaat. • De aanvragers dienen schriftelijk te verklaren dat dit bedrag beschikbaar is voor het opvangen van de hogere maandlast gedurende de betreffende periode én dat zij dit bedrag daadwerkelijk zullen reserveren voor dit doel.
-------------------------	--

5.6.2.3 Overig TRHK-Explain

Naast eerder genoemde TRHK-Explain mogelijkheden, kunnen we nog meer situaties ontstaan waarbij een TRHK-Explain aanvraag en beoordeling gewenst kan zijn. Denk bijvoorbeeld aan:

- Het aanvragen van een lening die (deels) niet bedoeld is voor de financiering van de eigen woning of tweede woning conform 5.4.3.2. Wij verstrekken in dit geval alleen financieringen die in lijn zijn met onze eigen visie. Bijvoorbeeld om zorgkosten te kunnen betalen of een financiering die ervoor zorgt dat iemand in zijn huidige woning kan blijven wonen.
- Toetsen met afwijkend inkomen, bijvoorbeeld een inkomensbestandsdeel, dat als bestendig beoordeeld kan worden, maar geen onderdeel uitmaakt van het te hanteren toetsinkomen o.b.v. paragraaf 5.2 Inkomen.
- Inkomen uit vrij beschikbaar vermogen: het toetsinkomen van de aanvrager mag vermeerderd worden met 3% rendement over het vermogen waarover de aanvrager vrij beschikt (conform GHF);
- Schenk/ leenconstructie, zoals bijvoorbeeld periodieke schenkingen, worden per individueel geval beoordeeld.

Bovenstaande zijn enkel voorbeelden (en impliceren niet dat een desbetreffende aanvraag zondermeer geaccepteerd wordt).

Belangrijk bij deze aanvragen is dat het overwegingskader goed wordt gevolgd en bewijs wordt vastgelegd.

Aantonen door	• Financieringsaanvraag met benodigde documenten • Motivatieformulier Overrule/ TRHK-Maatwerk / TRHK-Explain Triodos Bank				
Toelichting	• Voor onderstaande situaties is geen explain aanvraag mogelijk: Een overschrijding van meer dan 50% aflossingsvrij lenen o.b.v. LTV.				
Afwijking NHG?	• Per situatie moet beoordeeld worden of dit mogelijk is met NHG				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• TEO 5.6.2.3	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader	Een aanvraag overig TRHK-Explain kan ter beoordeling worden aangevraagd met het motivatieformulier Overrule en Explain. • Belangrijk: De explain moet uitgevoerd- en gedocumenteerd worden conform de onderdelen als benoemd bij paragraaf 5.6.2.				

6. Acceptatiebeleid Beheer Hypotheken

Aanvullend op voorgaande hoofdstukken, beschrijft dit hoofdstuk het acceptatiebeleid voor het beheer op lopende hypotheken van Triodos Bank Nederland N.V.

Dit hoofdstuk is alleen bedoeld voor medewerkers van Triodos Bank en intermediairs met wie Triodos Bank samenwerkt. De gids is afgestemd op hun kennisniveau en niet geschikt voor communicatie aan consumenten.

De wensen van de klant en het budget dat de klant aan zijn woonlasten wil/ kan uitgeven zijn een belangrijk uitgangspunt. Bij het wijzigen van de hypotheek toetsen wij de betaalbaarheid aan de acceptatiecriteria die in dit hoofdstuk staan, zodat we altijd een verantwoorde financiering kunnen bieden.

Bij de beoordeling van een beheerwijziging hebben we een aantal uitgangspunten die leidend zijn voor het Beheer van Triodos Hypotheken¹:

- We zijn goed bereikbaar voor klanten met een beheervraag of bijvoorbeeld een betalingsprobleem
- We winnen informatie in over de financiële positie van de klant voordat een oplossing wordt aangeboden
- We stellen het klantbelang centraal; waar is de klant nu én in de toekomst het beste mee geholpen?
- We informeren de klant duidelijk over de consequenties van een gekozen oplossing
- De kosten van de gekozen oplossing staan in goede relatie tot de gedane werkzaamheden en de bijdrage aan een lange termijn oplossing voor de klant
- We bevestigen de gemaakte afspraken ten allen tijden aan de klant
- We informeren het intermediair over onze uitgangspunten en over wat we van hen verwachten indien zij de klant adviseren
- We hebben regelmatig contact met de klant indien er sprake is van een te verwachten of acute achterstand
- We bieden klanten in gelijke situatie zoveel als mogelijk gelijke passende oplossingen

Indeling van dit hoofdstuk

Om je te helpen eenvoudig door dit hoofdstuk te navigeren is onderstaande inhoudsopgave (met hyperlinks) opgenomen.

7.1	<i>Voor welke situaties geldt het Triodos Acceptatiebeleid Beheer Hypotheken</i>	60
7.2	<i>Triodos Acceptatiebeleid Beheer Hypotheken en het intermediair</i>	60
7.3	<i>Definities</i>	60
7.4	<i>Hoe worden wijzigingen getoetst?</i>	60
7.4.1	Motivatiefomulier Overrule/ TRHK-Maatwerk en TRHK-Explain	60
7.4.2	NHG Beheertoets	61
7.4.3	Triodos Beheertoets	61
7.5	<i>Wanneer adviesplicht, informatieplicht en LTI/LTV toetsing?</i>	62
7.6	<i>Life Events</i>	63
7.6.1	Werkloosheid/ arbeidsongeschiktheid	63
7.6.2	Overlijden	64
7.6.3	Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid/ relatiebeëindiging	65
7.6.4	Co-housing en Life events	67
7.7	<i>Overbrugging herfinancieren</i>	68
7.8	<i>Einde economische looptijd aflossingsvrije financiering</i>	69

¹ Mede geïnspireerd door de AFM uitgangspunten klantbelang betalingsproblemen hypotheken COVID19

6.1 Voor welke situaties geldt het Triodos Acceptatiebeleid Beheer Hypotheken

Het beheerbeleid is van toepassing in de volgende situaties:

- Wijzigingen van een bestaande Triodos financiering. Eventuele financieringskosten (advies/ afsluit, taxatie e.d.), in relatie tot deze wijziging, mogen worden meegefinancierd.
- Een verzoek voor ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid, eventueel in combinatie met een aanvullende financiering met als doel het verwerven van de gehele woning.

6.2 Triodos Acceptatiebeleid Beheer Hypotheken en het intermediair

Het Triodos Acceptatiebeleid Beheer Hypotheken is van toepassing op alle Triodos hypotheken. Wanneer de klant in het verleden de financiering afsloot via bemiddeling van het intermediair, dan is de klant vrij in de keuze via welk kanaal een wijziging wordt verwerkt.

Wenst de klant een wijziging van de hypotheek uit te voeren via het intermediair, dan ligt de zorg- en adviesplicht voor de wijziging bij het intermediair. Dit is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst intermediair.

6.3 Definities

Onderstaande definities worden gebruikt in dit hoofdstuk.

Definitie	Toelichting
Intermediair	Onafhankelijk Financieel Advieskantoor met wie Triodos een bemiddelingsovereenkomst heeft gesloten
Beheeradviseur	Triodos Hypotheekadviseur of intermediair
Motivatiefomulier Overrule/Explain Bank Motivatiefomulier/Explain Triodos Bank	Formulier ter onderbouwing van een betaalbare en bestendige financieringsaanvraag Triodos
Genormeerd inkomens-/lastentoets	Inkomens-/lastentoets o.b.v. de GHF en TRHK, eventueel met aanvullende NHG-voorwaarden indien het een NHG financiering betreft.

6.4 Hoe worden wijzigingen getoetst?

Het uitgangspunt bij wijzigingen of beheersituaties is het toetsen van de financieringsaanvraag op basis van de Triodos Acceptatiegids Hypotheken en de genormeerde inkomens- /lastentoets. Is de genormeerde inkomens- /lastentoets toets succesvol, dan is de wijziging geaccepteerd. Er is geen aanvullende goedkeuring benodigd.

6.4.1 Motivatieformulier Overrule/ TRHK-Maatwerk en TRHK-Explain

Wanneer bij wijzigingen of beheersituaties de genormeerde inkomens- /lastentoets niet succesvol is, dan is de **NHG beheertoets** of **Triodos beheertoets** beschikbaar. De beheertoetsen kennen een ruimere LTI toetsing. Een goedkeuring van Triodos is benodigd voor de gewenste wijziging. Voor dit doel is het motivatieformulier Overrule/ TRHK-Maatwerk en TRHK Explain Triodos Bank² beschikbaar.

Middels het beantwoorden van vragen en een toelichting van de beheeradviseur op de klantsituatie wordt aangetoond dat de wijziging leidt tot een bestendige en verantwoorde klantsituatie. Goedkeuring en beoordeling vindt plaats op basis van het Mandatenoverzicht Hypotheken.

6.4.2 NHG Beheertoets

Voor beheersituaties van NHG financieringen dient de NHG beheertoets te worden uitgevoerd via de website van mijnNHG.nl.

Op basis van de regelgeving en eisen van NHG inzake de beheertoets wordt bepaald of er een financiële noodzaak is voor de verkoop van de woning en hoe de lening geherstructureerd kan worden. De maximale maandlast voor de geldnemer wordt bepaald op basis van de Nibud-normen voor verantwoord lenen. Hierin wordt onder meer rekening gehouden met het inkomen, het vermogen, financiële verplichtingen en rente.

Aantonen door		- Berekening en resultaat van de NHG Beheertoets - Documenten ter onderbouwing van de gebruikte gegevens - Motivatiefomulier Overrule/ TRHK-Maatwerk / TRHK-Explain Triodos Bank			
Toelichting		Inloggen kan via: https://mijn.nhg.nl De handleiding vind je hier: https://www.nhg.nl/media/bdebls4i/20230502-handleiding-nhg-beheertoets.pdf Beheertoets na een relatiebreuk Je kunt de toets uitvoeren voor één geldnemer. Zo wordt duidelijk of ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid mogelijk is met de borgstelling van NHG. Een belangrijk aandachtspunt bij ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid en gebruik van de beheertoets is wel dat de betaalbaarheid bestendig moet zijn. De uitkomst van de beheertoets geeft weer wat de betaalbaarheid van de klant is op het moment van toetsen en stelt niet vast of er sprake is van een bestendige situatie. Bij een negatieve uitslag van de Beheertoets Is de uitslag van de Beheertoets negatief en kan de geldnemer zijn lening niet langer betalen? Onderzoek dan met geldverstrekker de mogelijkheden voor woningbehoud. Ga na of er mogelijkheden zijn om de lening te herstructureren en uit te komen op lagere maandlasten. Wanneer dit niet lukt, kunnen wij mogelijk nog een oplossing bieden. Belang uitslag Beheertoets bij kwijtscheldingsbeoordeling De uitkomst van de Beheertoets speelt een belangrijke rol bij de uiteindelijke kwijtscheldingsbeoordeling van NHG. Als de lening betaalbaar blijkt, is er geen sprake van financiële noodzaak voor de verkoop van het huis. Wordt het huis toch verkocht en blijft er een restschuld over? Dan scheldt NHG de restschuld niet kwijt.			
Afwijking NHG?		- Zie D.6 Alle inkomenssituaties in plaats van uitsluitingen De NHG beheercriteria bieden ruimere normen voor de mogelijke inkomenssituaties, zoals inkomen uit een tijdelijk arbeidscontract. Triodos beoordeelt of de inkomenssituatie verantwoord en bestendig is. Indien mogelijk geniet een arbeidsmarktscan de voorkeur voor het aantonen van bestendigheid.			
Overrule mogelijk	Nvt	Overrule/ Explain nummer	• Explain	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader		Een succesvolle NHG beheertoets betekent niet automatisch dat deze oplossing voor iedere klant bestendig en passend is. De motivatie voor een passende financiering moet blijken uit het motivatieformulier Overrule/ TRHK-Maatwerk / TRHK-Explain Triodos Bank. De betaalbaarheid van de maandlasten dient te blijken uit onderliggende documenten. Alleen een mondelinge toelichting van de klant is niet voldoende. Er is goedkeuring van Triodos benodigd voor de wijziging.			

6.4.3 Triodos Beheertoets

Voor lopende financiering zonder NHG maakt Triodos gebruik van de NHG beheertoets met aanvullende acceptatie eisen. We spreken van de Triodos Beheertoets.

Triodos kiest voor de NHG beheertoets, vanwege haar betrouwbare -en klantsituatie specifieke berekeningen. Aangezien de klant en de bank geen aanspraak kunnen maken op de borgtocht van NHG gelden er aanvullende voorwaarden.

De aanvullende voorwaarden zijn:

Wat	Voorwaarde					
Inkomen	Het toetsinkomen wordt vastgesteld op basis van de Triodos Acceptatiegids Hypotheken					
Inbreng eigen vermogen	Triodos kan inbreng eigen vermogen verlangen voor het verlagen van de gewenste financiering					
Toetsrente	Is de resterende rentevaste periode korter dan tien jaar, dan wordt de GHF toetsrente gehanteerd.					
Aantonen door	- Berekening en resultaat van de NHG Beheertoets met toepassing van aanvullende voorwaarden Triodos - Documenten ter onderbouwing van de gebruikte gegevens - Motivatieformulier Overrule/ TRHK-maatwerk/ TRHK-explain.					
Toelichting	- De handleiding vind je hier: https://www.nhg.nl/media/bdebls4i/20230502-handleiding-nhg-beheertoets.pdf - Let op het juist toepassen van de hierboven beschreven aanvullende eisen in de toets.					
Afwijking NHG?	De NHG beheertoets wordt gebruikt voor niet-NHG leningen. Zie bovenstaande tabel aanvullende voorwaarden t.o.v. de NHG beheercriteria.					
Overrule mogelijk	<table><tr><td>Nvt</td><td>Overrule/ Explain nummer</td><td>Explain</td><td>Mandaat bij</td><td>o.b.v. het interne mandatenoverzicht.</td></tr></table>	Nvt	Overrule/ Explain nummer	Explain	Mandaat bij	o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Nvt	Overrule/ Explain nummer	Explain	Mandaat bij	o.b.v. het interne mandatenoverzicht.		
Overweging kader	- Een succesvolle Triodos beheertoets betekent niet automatisch dat deze oplossing voor iedere klant passend is. De motivatie voor een passende financiering moet blijken uit het motivatieformulier Overrule/ TRHK-Maatwerk / TRHK-Explain Triodos Bank. De betaalbaarheid van de maandlasten moet blijken uit onderliggende documenten. - Alleen een mondelinge toelichting van de klant is niet voldoende. Er is goedkeuring van Triodos benodigd voor de wijziging. - Is de Triodos beheertoets niet succesvol, dan is de gewenste wijziging niet mogelijk.					

6.5 Wanneer adviesplicht, informatieplicht en LTI/LTV toetsing?

Het lange termijn effect op de financiële positie van de klant, door de gewenste wijziging, bepaalt of er een advies- of informatieplicht en LTI/LTV toetsing geldt.

Als op de lange termijn de financiële positie van de klant verbetert door de wijziging, dan wil Triodos het doorvoeren van deze wijziging verantwoord en laagdrempelig uitvoeren. Bijvoorbeeld: De klant wenst een aflossingsvrije lening te wijzigen in een annuïtaire aflossing. Hierdoor stijgen de maandlasten, echter op de lange termijn is de financiering volledig afgelost, in tegenstelling tot de aflossingsvrije lening. Dit is een verbetering op de lange termijn voor de klant. De beheeradviseur informeert de klant over de gewijzigde maandlasten en de gevolgen van de wijziging (informatieplicht).

Als op de lange termijn de financiële positie van de klant/ bank verslechtert door de wijziging, dan geldt een adviesplicht aan de klant en een LTI/LTV toetsing. De GHF -of beheertoets wordt toegepast als een objectief startpunt over de betaalbaarheid van de gewenste wijziging.

Hieronder wordt schematisch weergegeven op welke wijze een wijziging wordt beoordeeld.

Wijziging afloswijze	Advies- of informatieplicht	LTI toets verplicht	LTV toets verplicht
Aflosvrij naar afloswijze (meer aflossen)	Informatie	n.v.t.	n.v.t.
Afloswijze naar aflosvrij (minder aflossen)	Advies	GHF- of Beheertoets	Conform Acceptatiebeleid hypotheken
Wijziging looptijd	Advies of informatieplicht	LTI toets verplicht	LTV toets verplicht
Inkorten looptijd	Informatie	n.v.t.	n.v.t.
Verlengen looptijd	Advies	GHF- of Beheertoets ²	Conform Acceptatiebeleid hypotheken

² Zie hoofdstuk 12.4 Hoe worden wijzigingen LTI getoetst?

Vroegtijdig verlengen looptijd Rente Vaste Periode	Advies of informatieplicht	LTI toets verplicht	LTV toets verplicht
Vroegtijdig verlengen RVP met aanvullende financiering voor bijkomende kosten	Advies	GHF-of Beheertoets ³	Conform Acceptatiebeleid hypotheek
Vroegtijdig verlengen RVP zonder aanvullende financiering voor bijkomende kosten	Informatie	n.v.t.	n.v.t.

Als de gewenste wijziging voortkomt uit een onvoorziene omstandigheid zoals (te verwachten) werkloosheid, arbeidsongeschiktheid e.d. of vanuit productkenmerken, dan zijn de voorwaarden van het hoofdstuk 7.6 Life events en hoofdstuk 7.7 Overbruggingsfinanciering herfinancieren en hoofdstuk 7.8 Einde economische looptijd aflossingsvrije financiering, van toepassing.

6.6 Life Events

De (financiële) situatie van klanten kan wijzigen tijdens de looptijd van de financiering. Dit kan door een onverwachte gebeurtenis (life event). In dit hoofdstuk staan de acceptatie-eisen welke van toepassing zijn voor de volgende life events:

1. Werkloosheid/ arbeidsongeschiktheid
2. Overlijden
3. Ontslag Hoofdelijk Aansprakelijkheid/ relatiebeëindiging
4. Co housing en Life events

6.6.1 Werkloosheid/arbeitsongeschiktheid

Voor de acceptatie van een wijziging aan de hypotheek maken wij verschil tussen een lopende financiering met NHG of zonder NHG.

6.6.1.1 Acceptatie eisen wijziging financiering met NHG bij WW/OA

Bij een inkomensdaling vanwege werkloosheid en arbeidsongeschiktheid van een lopende NHG financiering dient de NHG beheertoets te worden uitgevoerd via de website van mijnNHG.nl in het geval van het herstructureren van de financiering.

Aantonen door	• Berekening en resultaat van de NHG Beheertoets • Documenten ter onderbouwing van de gebruikte gegevens • Motivatieformulier Overrule/ TRHK-Maatwerk / TRHK-Explain Triodos Bank				
Toelichting	• Uitleg beheertoets: https://www.nhg.nl/hulp-van-nhg/beheertoets/ • 7.3.3				
Afwijking NHG?	• Nee, zie D.6				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• BT 7.6.1.1	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader	• Een succesvolle NHG beheertoets betekent niet automatisch dat deze oplossing voor iedere klant passend is. De motivatie voor een passende financiering en een bestendige duurzame oplossing moet blijken uit het motivatieformulier Overrule/ TRHK-maatwerk/ TRHK-Explain Triodos Bank. De betaalbaarheid van de maandlasten dient te blijken uit onderliggende documenten. Alleen een mondelinge toelichting van de klant is niet voldoende. Er is goedkeuring van Triodos benodigd voor de wijziging.				

³ Zie hoofdstuk 12.4 Hoe worden wijzigingen LTI getoetst?

6.6.1.2 Acceptatie eisen wijziging financiering zonder NHG bij WW/OA

Bij een inkomensdaling vanwege werkloosheid en arbeidsongeschiktheid van een lopende financiering zonder NHG maakt Triodos gebruik van de Triodos beheertoets. Dit is de NHG beheertoets met aanvullende voorwaarden. De klant en de bank kunnen namelijk geen aanspraak maken op de borgtocht van NHG.

Aantonen door	- Berekening en resultaat van de NHG Beheertoets met toepassing van aanvullende voorwaarden Triodos - Documenten ter onderbouwing van de gebruikte gegevens - Motivatief formulier Overrule/ TRHK-maatwerk/ TRHK-explain.				
Toelichting	• 7.3.4				
Afwijking NHG?	• Ja, NHG beheertoets met aanvullende eisen				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• BT 7.6.1.2	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader	Een succesvolle Triodos beheertoets betekent niet automatisch dat deze oplossing voor iedere klant passend is. De motivatie voor een passende financiering en een bestendige duurzame oplossing moet blijken uit het motivatieformulier Overrule/ Explain Triodos Bank. De betaalbaarheid van de maandlasten dient te blijken uit onderliggende documenten. Alleen een mondelinge toelichting van de klant is niet voldoende. Er is goedkeuring van Triodos benodigd voor de wijziging.				

6.6.2 Overlijden

Het overlijden van een hypotheekgever is een ingrijpende persoonlijke gebeurtenis. Wanneer duidelijk is wie de nabestaanden zijn, bijvoorbeeld middels een verklaring van erfrecht, dan zijn wijzigingen aan de hypotheek mogelijk.

6.6.2.1 Erfgenaam is langstlevende partner en/ of mededebiteur

Er geldt geen adviesverplichting of toetsing o.b.v. GHF- of werkelijke lasten wanneer bij de onderstaande situatie de hypotheek niet wijzigt en niet wordt verhoogd:

- De langstlevende partner of mededebiteur is eigenaar en bewoner van de woning.
- De langstlevende partner of mededebiteur wil de hypotheek voortzetten op eigen naam.
- De langstlevende partner of mededebiteur is enig erfgenaam.

Aantonen door	• Verklaring van erfrecht				
Toelichting	Het is wenselijk om, middels een adviesgesprek, de financiële positie van de langstlevende partner in kaart te brengen. Dit draagt bij aan het nemen van bewuste besluiten over eventuele wijzigingen aan de hypotheek. Mocht de langstlevende partner geen adviesgesprek wensen, dan dient de langstlevende partner geïnformeerd te worden over eventuele aandachtspunten rondom de hypotheek.				
Afwijking NHG?	• Nvt				
Overrule mogelijk	• N.v.t.	Overrule/ Explain nummer	• Nvt	Mandaat bij	• Nvt
Overweging kader	- Zijn er andere wijzigingen gewenst door de langstlevende partner en/ of mededebiteur, dan is hoofdstuk 7.5 van toepassing of NHG beheerregels als het een bestaande NHG-financiering betreft. - Wenst de langstlevende partner of mededebiteur het eigendom van overige erfgenamen te verwerven, dan is er sprake van een financieringsaanvraag voor het verwerven van de eigen woning. Hierbij is het uitgangspunt een financieringsaanvraag op basis van ons Acceptatiebeleid Hypotheken en de genormeerde inkomens- /lastentoets (GHF/ TRHK).				

6.6.3 Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid/relatiebeëindiging

Het uitgangspunt voor ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid/ relatiebeëindiging is een financierings-aanvraag op basis van ons Acceptatiebeleid Hypotheken en de genormeerde inkomens- /lastentoets (GHF/ TRHK).

Aantonen door	• Verzoekschrift echtscheiding; en • Door beide partijen ondertekend Echtscheidingsconvenant, of • Echtscheidingsbeschikking van de rechtbank bij een éézijdig verzoek tot scheiding, (notariële) akte tot beëindiging van de samenlevingsovereenkomst. • voor voormalig samenwoners kan een, door beide partijen ondertekende, onderhandse overeenkomst met de overeengekomen waarde voor het verdelen van de gezamenlijke woning voldoende zijn.				
Toelichting	• Nvt				
Afwijking NHG?	• Nvt				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Explain	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader	• Als de financieringslasten niet betaalbaar zijn o.b.v. de genormeerde inkomens-/lastentoets, dan kan eventueel ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid worden verleend o.b.v. de NHG- / Triodos beheertoets. Zie 7.6.3.2 en 7.6.3.3. • Nvt				

6.6.3.1 Genormeerde inkomens- /lastentoets ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Zijn de financieringslasten betaalbaar o.b.v. Triodos Acceptatiebeleid Hypotheken en de genormeerde inkomens-/lastentoets (GHF/ TRHK), dan wordt ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid verleend, mits:

- De aanvrager reeds debiteur, eigenaar en bewoner van de woning is.
- De aanvullende financiering betrekking heeft op het verwerven van het aandeel van de woning.
- De aanvullende financiering betrekking heeft op de te maken kosten voor de financiering voor het verzoek tot ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid.
- Op het moment van aanvragen/ toetsen er geen sprake is van actuele betalingsachterstanden op de bestaande financiering of andere overige financiële verplichtingen.

Aantonen door	• Succesvolle genormeerde inkomens-/lastentoets (GHF/ TRHK) • Documenten ter onderbouwing van de gebruikte gegevens				
Toelichting	• Gewenste wijzigingen aan de hypotheek zijn mogelijk, mits de financieringsaanvraag past op o.b.v. Triodos Acceptatiebeleid Hypotheken en de genormeerde inkomens-/lastentoets (GHF/ TRHK)				
Afwijking NHG?					
Overrule mogelijk	• Ja	Overrule/ Explain nummer	• BT 7.6.3.1	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader	• Als de financieringslasten niet betaalbaar zijn o.b.v. de genormeerde inkomens-/lastentoets, dan kan eventueel ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid worden verleend o.b.v. de NHG- / Triodos beheertoets. Zie 7.6.3.2 en 7.6.3.3.				

6.6.3.2 Beheertoets financiering met NHG ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid

Als de financieringslasten niet betaalbaar zijn o.b.v. de genormeerde inkomens- /lastentoets, dan kan een verzoek voor goedkeuring ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid worden aangevraagd. Voor dit verzoek dienen de NHG beheertoets en het motivatieformulier Overrule/ TRHK-matwerk/ TRHK-explain Triodos Bank te worden gebruikt. Raadpleeg NHG.nl voor de geldende voorwaarden van de beheertoets.

Aantonen door	- Berekening en resultaat van de NHG Beheertoets - Documenten ter onderbouwing van de gebruikte gegevens - Motivatieformulier Overrule/ TRHK-Maatwerk / TRHK-Explain Triodos Bank				
Toelichting	• Zie 7.3.3 Nvt				
Afwijking NHG?	- De (aanvullende) financiering met betrekking op het verwerven van het aandeel van de woning voldoet aan de fiscale eisen van een eigenwoningschuld. - Nee, zie D.4				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• BT 7.6.3.2	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader	- Triodos financiert bij een relatiebeëindiging alleen het verwerven van de eigen woning. - Een succesvolle NHG beheertoets betekent niet automatisch dat deze oplossing voor iedere klant passend is. De motivatie voor een passende financiering moet blijken uit het motivatieformulier Overrule/ Explain Triodos Bank. De betaalbaarheid van de maandlasten dient te blijken uit onderliggende documenten. Alleen een mondelinge toelichting van de klant is niet voldoende. Er is goedkeuring van Triodos benodigd voor de wijziging.				

6.6.3.3 Beheertoets financiering zonder NHG ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid

Als de financieringslasten niet betaalbaar zijn o.b.v. de genormeerde inkomens- /lastentoets, dan kan een verzoek voor goedkeuring ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid worden aangevraagd. Voor dit verzoek dienen de Triodos beheertoets en het motivatieformulier Overrule/ Explain Triodos Bank te worden gebruikt.

Een aanvullende financiering is toegestaan mits:

- De aanvrager reeds debiteur, eigenaar en bewoner van de woning is.
- De aanvullende financiering betrekking op het verwerven van het aandeel van de woning heeft en voldoet aan de fiscale eisen van een eigenwoningschuld.
- De aanvullende financiering betrekking op de te maken kosten voor de financiering voor het verzoek tot ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid heeft.
- Op het moment van aanvragen/ toetsen er geen sprake is van actuele betalingsachterstanden op de bestaande financiering of andere overige financiële verplichtingen.

Aantonen door	- Berekening en resultaat van de NHG Beheertoets met toepassing van aanvullende voorwaarden Triodos - Documenten ter onderbouwing van de gebruikte gegevens - Motivatieformulier Overrule/ TRHK-maatwerk/ TRHK-explain.				
Toelichting	• Zie 7.3.4 Nvt				
Afwijking NHG?	• Ja, voor NHG zie 7.6.3.3				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• BT 7.6.3.3	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader	Een succesvolle Triodos beheertoets betekent niet automatisch dat deze oplossing voor iedere klant passend is. De motivatie voor een passende financiering moet blijken uit het formulier OHA en beheersituaties. De betaalbaarheid van de maandlasten dient te blijken uit onderliggende documenten. Alleen een mondelinge toelichting van de klant is niet voldoende. Er is goedkeuring van Triodos benodigd voor de wijziging.				

6.6.4 Co-housing en Life events

Is er sprake van een Co-housing financiering, dan gelden aanvullende voorwaarden t.o.v. de eerder beschreven paragrafen van hoofdstuk 7 voor de volgende onderwerpen:

Werkloosheid en arbeidsongeschiktheid

Iedere debiteur is hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele financiering. Eventuele wijzigingen van de financiering dienen zoveel mogelijk betrekking te hebben op de leningen van het financieringsaandeel van de werkloze en/ of arbeidsongeschikte debiteur. Voor een wijziging van de financiering dienen alle debiteuren recente inkomensgegevens en overige benodigde gegevens aan te leveren.

Overlijden

In het kader van Co housing volgt hieronder verduidelijking van de termen gebruik 7.6.2.1:

Term	Toelichting
Langstlevende partner	De huidige financiering heeft meer dan twee debiteuren. De langstlevende partner is de levenspartner (gehuwd, samenwonend) van de overleden debiteur. De overige debiteuren zijn geen levenspartner, maar “woonpartner” in de Co-housing situatie. Er geldt geen adviesverplichting of toetsing o.b.v. GHF indien wijzigingen alleen betrekking hebben op de leningen van het financieringsaandeel van de overleden debiteur en de langstlevende partner. Zijn er andere wijzigingen gewenst, zoals het ‘uitkopen van erfgenamen’ door de overige debiteuren, dan wordt dit behandeld als een nieuwe financieringsaanvraag.
Mede debiteur	De huidige financiering heeft maximaal twee debiteuren, waarbij de debiteuren geen levenspartner zijn, bijvoorbeeld moeder en dochter zijn samen eigenaar en debiteur.

Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid/ relatiebeëindiging

Wil een mede-eigenaar verhuizen, dan betekent dit dat zijn/ haar mede-eigendom in de woning wordt verkocht. Dit betekent dat alle (nieuwe) mede-eigenaren samen een nieuwe hypotheek moeten aanvragen. Een hypotheekadvies is verplicht voor alle (nieuwe) mede-eigenaren. Ook maken alle (nieuwe) mede-eigenaren kosten voor een nieuwe hypotheekakte en aanpassing van eventuele andere afspraken tussen de eigenaren onderling.

Aantonen door	• Verzoekschrift echtscheiding; en • Door beide partijen ondertekend Echtscheidingsconvenant, of • Echtscheidingsbeschikking van de rechtbank bij een éézijdig verzoek tot scheiding, (notariële) akte tot beëindiging van de samenlevingsovereenkomst. • voor overige Co housing samenwoners kan een, door beide partijen ondertekende, onderhandse overeenkomst met de overeengekomen waarde voor het verdelen van de gezamenlijke woning voldoende zijn. • Het huidige en geldende Mede eigendoms contract of samenlevingsovereenkomst tussen de Cohousing debiteuren				
Toelichting	• Zie 6.3.2. Voor Cohousing is Triodos terughoudend met het toepassen van de beheercriteria en het verlenen van een ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid. Cohousing wordt door Triodos niet aangeboden als een ‘goedkope koopoplossing’ met een veelvuldig of op korte termijn wisseling van debiteuren.				
Afwijking NHG?	• Nvt				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• Explain	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader	• Als de financieringslasten niet betaalbaar zijn o.b.v. de genormeerde inkomens-/lastentoets, dan kan eventueel ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid worden verleend o.b.v. de NHG- / Triodos beheertoets. Zie 7.6.3.2 en 7.6.3.3.				

6.7 Overbrugging herfinancieren

Wanneer de verkoopopbrengst niet voldoende is voor het aflossen van de overbruggingsfinanciering, dan mag dit in de onderstaande gevallen leiden tot het verzoek voor het herfinancieren van de overbruggingsfinanciering:

- De maximaal beschikbare economische overwaarde wordt afgelost op de lopende overbruggingsfinanciering.
- Indien er sprake is van een NHG-financiering, dan vindt de herfinanciering indien mogelijk, ook onder NHG-voorwaarden plaats.
- De LTV-klasse wordt opnieuw bepaald o.b.v. de marktwaarde van de oorspronkelijk aanvraag. De klant mag een nieuwe waardebepaling aanleveren.
- De herfinanciering is toegestaan wanneer deze voldoet aan de reguliere genormeerde inkomens- / lastentoets.

Aantonen door	• Succesvolle genormeerde inkomens-/lastentoets (GHF/ TRHK) • Documenten ter onderbouwing van de gebruikte gegevens • Nieuwe waardebepaling woning conform 5.3.6				
Toelichting	• Beschikbare eigen middelen Heeft de aanvrager (spaar)geld en is dit geld nodig voor de financiering? Dan moet het geld beschikbaar zijn op datum bindend aanbod. Dat moet aangetoond worden. Ook als het een klein bedrag is. Geleend geld mag hierbij niet als 'beschikbaar' worden aangemerkt. De enige uitzondering hierop is een overbruggingsfinanciering.				
Afwijking NHG?	• Nee				
Overrule mogelijk	• Nee	Overrule/ Explain nummer	• BT 7.7	Mandaat bij	• o.b.v. het interne mandatenoverzicht.
Overweging kader	• Als de financieringslasten niet betaalbaar zijn o.b.v. de genormeerde inkomens- /lastentoets, dan kan een verzoek voor het herfinancieren van de overbruggingsfinanciering worden aangevraagd. Voor dit verzoek dienen de Triodos beheertoets en het motivatieformulier Overrule/ TRHK- maatwerk/ TRHK-explain Triodos Bank te worden gebruikt. Herfinancieren is toegestaan mits: • De maximaal beschikbare economische overwaarde o.b.v. de berekening voor de eigenwoningreserve wordt afgelost op de lopende overbruggingsfinanciering. • De hypotheekrente van de bestaande financiering en lening voor de herfinanciering worden bepaald o.b.v. LTV t.o.v. de gehanteerde marktwaarde van de oorspronkelijke aanvraag. • De lening voor de herfinanciering wordt annuïtair of lineair afgelost met een maximale looptijd van 30 jaar wanneer de LTV 100% of lager is van de herfinanciering en de oorspronkelijke financiering. • De lening voor de herfinanciering wordt annuïtair of lineair afgelost met een maximale looptijd van 15 jaar wanneer de LTV hoger is dan 100% van de herfinanciering en de oorspronkelijke financiering. • Inzet van eigen middelen voor het verlagen van de lening voor de herfinanciering kan gewenst zijn. • Een succesvolle Triodos beheertoets betekent niet automatisch dat deze oplossing voor iedere klant passend is. De motivatie voor een passende financiering moet blijken uit het formulier OHA en beheersituaties. De betaalbaarheid van de maandlasten dient te blijken uit onderliggende documenten. Alleen een mondelinge toelichting van de klant is niet voldoende.				

7. Ownership and maintenance

This policy is owned by Product Management Private Mortgages TBNL. This document and any changes thereto need to be approved by Local Credit Committee Private Mortgages TBNL. It will be reviewed at a minimum of every 1 years. Developments in the organisation or in legislation may trigger the need for a sooner review. Product Management Private Mortgages TBNL coordinates the maintenance process of the governance documentation.

Bijlage 1: Vorm- en geldigheidsvereisten

In het algemeen geldt als vormvereisten dat documenten herleidbaar moeten zijn naar de aanvrager en een datum moeten bevatten. Zichtbare niet relevante informatie op documenten mag niet zichtbaar zijn.

Documentnaam	Geldigheidsvereisten	Vormvereisten
(Aanvraag) overlijdensrisicoverzekering	Niet van toepassing	- Aanvraag of polis - Aanvrager zijn de begunstigde op de polis
Aflossingsbewijs	Niet van toepassing	Schriftelijk of printscreen
Arbeidsovereenkomst	Niet van toepassing	- Meest recente versie van de arbeidsovereenkomst behorende bij de huidige of toekomstige functie (binnen 6 maanden - Door werkgever en werknemer ondertekend.
Automatische toetsing van het BKR-register via Estate	Niet ouder dan 3 maanden op het moment van fiatleren.	Niet van toepassing
Toetsing van het Centraal Insolventieregister	Niet ouder dan 3 maanden op het moment van fiatleren.	Niet van toepassing
Automatische toetsing van het EVA-register via Estate	Niet ouder dan 3 maanden op het moment van fiatleren.	Niet van toepassing
Bankafschrift(en)	Niet ouder dan 3 maanden op het moment van fiatleren.	- Afschrift van de rekening, of een printscreen uit de internetbankieren app - Zichtbaar moet zijn: - Datum afschrift/printscreen - IBAN - Bedragen in euro's - Actueel saldo - Toont bijvoorbeeld ontvangst van huurinkomsten in de afgelopen drie maanden en/of bijschrijving van partneralimentatie en/of, huurinkomsten en/of toont de actuele vermogenspositie op de rekening.
Bericht terugbetalen DUO	Niet van toepassing	- Uit het bericht moet blijken: - De actuele studielening - Resterend aantal maanden aflofase - Rentpercentage - In geval van een aanloofase: - Hoogte studielening - Rentpercentage - Datum start aflofase
Betalingspecificatie uitkering	Niet ouder dan 3 maanden op het moment van fiatleren.	De hoogte van de uitkering moet zichtbaar zijn
Bevestiging keuze terugbetalingsregeling DUO	Niet van toepassing	DUO bevestigt dat de aanvrager is overgestapt naar andere terugbetalingsregels.
Bewijs eigen middelen	Niet ouder dan 3 maanden op het moment van fiatleren.	Bijvoorbeeld een bankafschrift
Bewijs maandlast huidige woning	Niet ouder dan 3 maanden op het moment van fiatleren.	Bijvoorbeeld kopie bankafschrift, print screen internetbankieren of Saldo opgave huidige hypotheek waarop de maandlast zichtbaar is
Bewijs tenaamstelling IBAN-rekening	Niet ouder dan 3 maanden op het moment van fiatleren.	- Tenaamstelling moet op naam staan van minimaal één van de aanvragers - IBAN-rekeningnummer moet volledig zichtbaar zijn.
Bewijs van (duurzame) relatie	Niet van toepassing	- Van de in Nederland woonachtige duurzame relatie. - Zie Kan ik buitenlandse familie naar Nederland halen? Het Juridisch Loket voor documentvereisten in verschillende situaties
Bewijs van terugkeer naar Nederland	Niet van toepassing	

Documentnaam	Geldigheidsvereisten	Vormvereisten
Bewijs (via de indiener) dat dividenduitkering mogelijk is o.b.v. reserves (voor B.V.)	Niet ouder dan 3 maanden op het moment van fiatteren.	
Bouwkundig rapport	Niet ouder dan 12 maanden op het moment van fiatteren.	De direct noodzakelijke herstelkosten zijn vermeld
Bouwplan & begroting (alleen bij vrije sector- of zelfbouw)	Niet van toepassing	Niet van toepassing
DUO bericht (extra aflossing)	Niet van toepassing	- Uit het bericht moet blijken: - Dat er sprake is van een extra aflossing op het lening bedrag - Het nieuwe bedrag op basis van maand annuïteit.
Echtscheidingsbeschikking van de rechtbank	Niet van toepassing	- Een rechterlijke uitspraak die de echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd partnerschap bevestigt; - Als de aanvrager de (echtscheidings-)beschikking niet meer heeft, moet hij of zij een kopie opvragen bij het register van de Burgerlijke Stand.
Echtscheidingsconvenant	Niet van toepassing	- Beide partner hebben het echtscheidingsconvenant getekend. - Afspraken over de verdeling partneralimentatie, gezamenlijke woning en financiële verplichtingen zijn opgenomen.
Eigendomsbewijs	Niet van toepassing	- Notarieel vastgelegd - Aanvrager(s) moeten eigenaar zijn.
Energielabel	Moet geldig zijn op het moment van fiatteren	- Bestaande bouw: definitief energielabel, afgegeven door een gecertificeerd energielabel adviseur, of printscreen vanuit ep-online - Nieuwbouw: voorlopig energielabel mag blijken uit de koop- en aannemingsovereenkomst of verklaring van de aannemer
Erfpachtovereenkomst	Niet van toepassing	- Bevat: - Ingangsdatum en looptijd van de erfpacht - Bedrag erfpachtcanon - Of er sprake is van afkoop van de erfpachtcanon
Huurcontract	Niet van toepassing	Eén van de aanvragers is als verhuurder opgenomen (in geval van verhuurinkomsten)
Huurstaat voor woningen	Niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen huurcontract	Waaruit de ontvangst van de huurinkomsten blijkt
IB-aangifte	- Meest recente en; - Waar het beleid dit vereist van de afgelopen 3 jaren	Naam van de aanvrager komt overeen met naam op IB-aangifte
Identiteitsbewijs	Op datum hypotheekaanbod binnen de geldigheidstermijn van het identiteitsbewijs	- Nederlands paspoort, of - Nederlandse identiteitskaart, of - ID kaart of paspoort uit EU-land, Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein, of - Een door de Immigratie en Naturalisatiedienst afgegeven Vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker - Uit het identiteitsbewijs moet altijd de nationaliteit blijken. - BSN mag niet (deels) zichtbaar zijn op het aangeleverde document.⁴ - Controle van buitenlandse identiteitsbewijzen kan gebruik gemaakt van de website: www.edisontd.nl

⁴ Let op: vanaf augustus 2021 is er een nieuw model legitimatiebewijs geïntroduceerd. Het Burgerservicenummer (BSN) staat niet meer in de code, maar wel op de achterkant/ pagina 1 en is verwerkt in QR-code. De QR-code moet ook onleesbaar worden gemaakt. Wanneer het BSN bij een bestaande hypotheekklant (bijv. bij verhoging) toch zichtbaar is op het document, dan is dit akkoord. Een identiteitsbewijs zonder achterkant hoeft niet te worden afgekeurd. De achterkant mag wel worden aangeleverd, maar dan moet het BSN onleesbaar worden gemaakt.

Documentnaam	Geldigheidsvereisten	Vormvereisten
Inkomensverklaring Belastingdienst	Niet van toepassing	- Afkomstig van Mijn Belastingdienst (Geen aanslag of aangifte IB) - Moet inkomen tonen van de drie kalenderjaren voorafgaand aan het hypotheekaanbod.
Inkomensverklaring ondernemer	Niet ouder dan 6 maanden op het moment van uitbrengen fiatteren	Niet van toepassing
Inkomensverklaring Belastingdienst (IB60)	Van voorgaande drie kalenderjaren ten opzichte van het bindend aanbod	- Afkomstig uit Mijn Belastingdienst - Toont het inkomen van het betreffende jaar
Jaarcijfers	Niet van toepassing	Opgesteld door een registeraccountant
Jaaropgaven inkomen	Niet van toepassing	Inkomen in Euro's van de drie kalenderjaren voorafgaand aan het hypotheekaanbod.
Kadastraal uittreksel	Niet ouder dan 3 maanden op het moment van fiatteren.	- Perceel komt overeen met onderpand van de aanvraag - Eigenaar volgens Kadastraal uittreksel is gelijk aan minimaal één van de aanvragers
Koopovereenkomst	Niet van toepassing	(Digitaal) getekend door kopers en verkopers - Minimaal één van de aanvragers is de koper - Toont: - Koopsom - Kosten koper of vrij op naam - Onderpand adres
Koop- en aannemingsovereenkomst	Niet van toepassing	(Digitaal) getekend door kopers en verkopers - Minimaal één van de aanvragers is de koper - Koopsom - Koopsom grond en aanneemsom - Adres, of omschrijving van het bouwplan en bouwnummer - Energielabel
Kopie bankafschrift	Niet ouder dan 3 maanden op het moment van fiatteren.	Waaruit bijvoorbeeld de (lijfrente) uitkering bijschrijving is vermeld
Leasecontract	Niet van toepassing	- Datum afsluiten van de overeenkomst - Looptijd van de verplichting - Bedrag van de verplichting - Door beide partijen ondertekend
Leenovereenkomst	Niet van toepassing	- Datum afsluiten van de overeenkomst - Met wie is de overeenkomst aangegaan - Looptijd van de verplichting - Bedrag van de verplichting - Rentepercentage - Rentevast periode - Aflosvorm - Door beide partijen ondertekend
Lijfrente polisblad	Niet van toepassing	De hoogte en duur van de uitkering is zichtbaar
Makelaarsverklaring nog te verhuren woning	Niet ouder dan drie maanden op het moment van fiatteren.	Waaruit de ontvangst van de huurinkomsten blijkt
Makelaarsverklaring verhuurde woning	Niet ouder dan drie maanden op het moment van fiatteren.	Waaruit de ontvangst van de huurinkomsten blijkt
Mijn PensioenOverzicht (MPO)	Niet ouder dan 3 maanden op het moment van fiatteren.	De hoogte van het pensioeninkomen moet uit het overzicht blijken
(Notariële) akte tot beëindiging van de samenlevingsovereenkomst.	Niet van toepassing	- Door beide partijen ondertekende verklaring - Verdeling van bezittingen en (indien van toepassing) financiële verplichtingen is opgenomen.

Documentnaam	Geldigheidsvereisten	Vormvereisten
(Notariële) opstalovereenkomst	Niet van toepassing	- Door beide partijen ondertekende overeenkomst - Toont de einddatum van de overeenkomst
Omgevingsvergunning		De bezwaartermijn moet uiterlijk op datum passeren verstreken zijn
Overeenkomst partneralimentatie	Niet van toepassing	- Door de aanvrager te betalen partneralimentatie is opgenomen - De duur van de partneralimentatie - Door beide partijen ondertekend
Opgaaf waarde Spaarpolis, Spaarrekening Eigen Woning, beleggingspolis of Beleggingsrekening Eigen Woning	Niet ouder dan 3 maanden op het moment van fiatleren.	- Soort polis of rekening moet zichtbaar zijn - Opgebouwde waarde moet zichtbaar zijn.
Salarisstrook	- Niet ouder dan 3 maanden op het moment van fiatleren. - Pro forma salarisstrook is niet acceptabel	- Bevat: - IBAN waarop salaris wordt gestort (per kas is niet acceptabel) - Adres van de aanvrager - Naam en adres van de werkgever (komt overeen met de werkgeversverklaring) - Wordt ook gebruikt voor het controleren van uitdiensttreding, loonbeslag en eventuele onderhandse leningen.
Saldo opgave huidige hypotheek	Niet ouder dan 3 maanden op het moment van fiatleren.	- Naam hypotheekverstrekker is zichtbaar - Bevat het saldo van de huidige hypotheek
Schenkovereenkomst	Niet van toepassing	- Schenkovereenkomst zonder ontbindende voorwaarden - De naam van de schenker(s) is opgenomen - Het bedrag van de schenking is opgenomen - De naam van de ontvanger(s) is opgenomen. - Getekend door zowel de schenker als begunstigde. - De looptijd van de schenkovereenkomst moet gelijk zijn aan de economische looptijd van de hypotheek - Behalve overlijden mag de schenking niet voorwaardelijk zijn.
Schriftelijke verklaring van de immigratie- en naturalisatiedienst waaruit blijkt dat de vereiste verblijfsvergunning is verleend	Op datum fiatleren binnen de geldigheidstermijn van het verblijfsdocument.	- Verblijfsdoel en geldigheidsduur moet zijn opgenomen. - Verklaring dat de IND voornemens is de verblijfsvergunning te verstrekken
Taxatierapport	Een compleet gevalideerd taxatierapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de datum van het definitief hypotheek aanbod..	- Het rapport moet zijn gevalideerd door een gecertificeerd validatie- instituut dat is aangesloten bij de Stichting Taxaties en Validaties (STenV). - De taxatie moet worden uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). - De taxateur mag op geen enkele manier betrokken zijn bij de financiering of bij de aan-of verkoop van de woning. De taxateur moet plaatselijk bekend zijn met het gebied waar de woning staat. Zijn er kwaliteits- verbetering en/of energiebesparende voorzieningen aan de woning gedaan? Dan moet een specificatie van de verbouwingskosten én de marktwaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing in het taxatierapport staan. - Als de taxatie nodig is voor een NHG- aanvraag dan moet dit ook zo staan in het taxatierapport.
Toekenningsbesluit Uitkering	Niet van toepassing	- Aard van de uitkering - Hoogte van de uitkering - Duur van de uitkering

Documentnaam	Geldigheidsvereisten	Vormvereisten
Uittreksel Basis Registratie Persoonsgegevens	Niet ouder dan 3 maanden op het moment van fiatteren.	- Gegevens van ingezetenen in de BRP - naam, geboortedatum en geboorteplaats, geslacht - nationaliteit - huwelijk/ geregistreerd partnerschap - verblijfplaats - kind of kinderen (naam en geboortedatum) - gezagsverhouding en curatele - Reisdocument(en) - Gegevens van niet-ingezetenen in de BRP - naam, geboortedatum en geboorteplaats, geslacht; - nationaliteit; - woonadres buiten Nederland; - verblijfstitel; - Burgerservicenummer (BSN); - administratienummer.
Verklaring aannemer opleverdatum	Niet van toepassing	Bijvoorbeeld vanuit de koop- of aanneemovereenkomst.
Verklaring schuldeiser	Niet ouder dan 3 maanden op het moment van fiatteren.	Zie paragraaf xxx
Verklaring werkgever over de toekomstige inkomensstijging	Niet ouder dan 3 maanden op het moment van fiatteren.	- Naam werkgever moet overeenkomen met werkgeversverklaring / salarisstrook - Gaat binnen 6 maanden in na het uitbrengen van het hypotheekaanbod - Is onherroepelijk
Verkoopcontract	Niet van toepassing	- Toont: - Verkoopsom - Adres van het verkochte onderpand (Digitaal) ondertekend door alle partijen - Ontbindende voorwaarden
Voorwaarden bij bancaire lijfrente	Niet van toepassing	Bevat bedrag en duur van de uitkering
Verzoekschrift echtscheiding	Niet van toepassing	Eenzijdig of gezamenlijk verzoekschrift opgesteld door een advocaat.
Werkgeversverklaring	Niet ouder dan 3 maanden op het moment van fiatteren.	- Correcties zijn niet toegestaan - Ondertekend door de werkgever - Bij twijfel over de authenticiteit moet contact worden opgenomen met degene die de werkgeversverklaring ondertekend heeft.