

ACCEPTATIEGIDS

KNAB (HELDER) HYPOTHEEK



Wijzigingen:

- Knab Helder-specifieke bepalingen
- Inkomen uit loondienst aangescherpt (bonusinkomen vervallen)
- IBL aangescherpt
- Pensioentermijn verduidelijkt
- Combinatiepanden aangescherpt
- Niet toegestane constructies uitgebreid
- Herzien funderingsbeleid met KCAF QuickScan
- Uitbreiding verhuisregeling
- Diverse tekstuele verduidelijkingen

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	6
2. ALGEMEEN	7
2.1 Doelgroep.....	7
2.2 Afsluiten hypotheek	7
2.3 Financieringskosten	7
2.4 Toetsing.....	7
2.5 Rentebetaling	7
2.6 Salaris- en betaalrekening.....	7
3. AANVRAGER(S).....	8
3.1 Aanvrager(s).....	8
3.2 Aantal aanvragers.....	8
3.3 Relatie aanvragers	8
3.4 Aansprakelijkheid	8
3.5 Nationaliteit.....	9
3.6 Legitimatie	9
3.7 Kredietwaardigheid	9
3.8 Integriteit.....	9
3.9 Uitgesloten activiteiten en herkomst inkomen	10
3.10 Eigen middelen en herkomst	10
3.11 Rekening.....	10
4. INKOMEN.....	11
4.1 Inkomstenbronnen.....	11
4.2 Inkomen uit onderneming	11
4.3 Inkomen uit dienstverband.....	12
4.4 Soort dienstverband	13
4.5 Bijzondere situaties	14
4.6 Rekentool Inkomensbepaling Loondienst (IBL)	16
4.7 Pensioen en lijfrente	16
4.8 Sociale uitkeringen	17
4.9 Partneralimentatie	17
4.10 Inkomen uit verhuur van onroerend goed	17
4.11 Inkomen uit vermogen.....	17
5. HYPOTHEEKKENMERKEN.....	18
5.1 Nationale Hypotheek Garantie (NHG).....	18
5.2 Rang hypotheek	18
5.3 Minimale eerste hypotheek.....	18
5.4 Minimale tweede hypotheek of onderhandse verhoging.....	18
5.5 Maximale hypotheek.....	18
5.6 Hogere inschrijving.....	18

5.7 Looptijd	18
5.8 Maximale Loan to Value (LTV)	18
5.9 Hypotheekvormen	19
5.10 Consumptieve opname	19
5.11 Restschuldfinanciering	19
5.12 Valuta.....	19
5.13 Verhuis-/meeneemregeling	19
5.14 Doorgeefregeling	20
5.15 Lening verhogen	20
6. BETAALBAARHEID	22
6.1 Algemeen.....	22
6.2 Financieringslastpercentage	22
6.3 Financieringslast.....	22
6.4 Toetsrente	22
6.5 Verplichtingen	22
6.6 Oversluiten.....	25
6.7 Maatwerk	25
6.8 Explain.....	26
7. RENTE	28
7.1 Algemeen.....	28
7.2 Tariefklassen	28
7.3 Rentevaste periode	28
7.4 Overbruggingsrente.....	28
7.5 Rente bij passeren.....	29
8. ONDERPAND	30
8.1 Algemeen.....	30
8.2 Niet toegestane onderpanden.....	30
8.3 Toegestane onderpanden	31
8.4 Aanvullende bepalingen.....	31
8.5 Fundering.....	33
9. BIJZONDERE CONSTRUCTIES	35
9.1 Niet toegestane constructies	35
9.2 Toegestane constructies.....	35
10. WAARDEBEPALING	37
10.1 Minimale marktwaarde.....	37
10.2 Waardebepaling bestaande bouw	37
10.3 Waardebepaling nieuwbouw.....	37
10.4 Waardebepaling overig onroerend goed	37
10.5 Voorwaarden taxatierapport	37
10.6 Voorwaarden voor een Desktop Taxatie.....	38
10.7 Bouwkundig rapport	39

11. OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK.....	40
11.1 Overbruggingshypotheek	40
11.2 Waardebepaling voor de overbruggingshypotheek	40
11.3 Voorwaarden.....	41
11.4 Overbruggen van spaar-, beleggings- en levenpolissen.....	41
12. BOUWDEPOT	43
12.1 Algemeen	43
12.2 Einde Bouwdepot.....	43
13.1 Algemeen	44
13.2 Energiebesparende voorzieningen (EBV)	45
13.3 Energiebespaarbudget (EBB).....	45
13.4 Duurzaam Leningdeel.....	45
13.5 Energielabelkorting	45
14. AANBOD	46
14.1 Geldigheid renteaanbod.....	46
14.2 Geldigheid bindend aanbod en verlenging	46
14.3 Rentewijzigingen	46
14.4 Verlengingskosten.....	46
14.5 Annuleringskosten.....	47
14.6 Onbekende woning	47
15. ZEKERHEDEN.....	48
15.1 Recht van Hypotheek	48
15.2 Bankgarantie.....	48
15.3 Opstalverzekering.....	48
15.4 Overlijdensrisicoverzekering	48
16. DOCUMENTEN	49

1. Inleiding

Knab is dé online bank voor ondernemers en particulieren. Met producten voor betalen en sparen, maar ook beleggen, verzekeren, boekhouden en pensioenen zorgen we ervoor dat klanten hun financiën eenvoudig en goed kunnen regelen. Met de Knab hypotheek helpt Knab klanten die hun eerste huis willen kopen, een nieuwe woning willen financieren of hun huidige hypotheek willen oversluiten hun woonwensen waar te maken.

Knab en Knab Helder Hypotheek

Deze acceptatiegids geldt voor zowel Knab Hypotheek als Knab Helder Hypotheek. Knab Helder bestaat uit hypotheeklen die oorspronkelijk onder het label Aegon zijn verstrekt en later zijn overgegaan naar Knab. Knab Helder is niet beschikbaar voor nieuwe klanten.

Voor de meeste onderwerpen gelden dezelfde uitgangspunten en voorwaarden. Waar voor bestaande klanten met een Knab Helder Hypotheek afwijkende bepalingen van toepassing zijn, wordt dit in de betreffende hoofdstukken expliciet vermeld.

Over deze gids

In de acceptatiegids en op [website](#) van Knab vind je de belangrijkste richtlijnen en veel informatie voor het aanvragen, verstrekken en beheren van de Knab hypotheek. Knab streeft ernaar (potentiële) hypotheekklanten een passend aanbod te doen, dat aansluit bij hun financiële situatie. Knab wil te allen tijde voorkomen dat er een te hoge hypotheek wordt verstrekt.

- De gids biedt houvast, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Het is mogelijk om een hypotheek aan te vragen met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Een aanvraag voor een hypotheek met NHG moet altijd ook voldoen aan de Voorwaarden en Normen van NHG. Wanneer het beleid van Knab strenger is dan NHG, geldt het beleid van Knab.
- Knab herzielt de inhoud van deze gids periodiek, ten minste eens per kalenderjaar, aan de hand van actuele wet- en regelgeving en nieuwe inzichten.

2. Algemeen

2.1 Doelgroep

Knab verstrekt hypotheeklen aan natuurljke personen die een woning in Nederland willen financieren waarbij de woning dient als hoofdverblijf.

2.2 Afsluiten hypotheek

Een hypotheek wordt afgesloten via een onafhankelijke hypotheekadviseur. Het is niet mogelijk om een hypotheek af te sluiten zonder hypotheekadvies.

2.3 Financieringskosten

Financieringskosten zijn alle kosten die ontstaan in verband met het afsluiten van de hypotheek. De hypotheekadviseur informeert de klant over de verwachte financieringskosten voordat deze de Knab hypotheek aanvraagt.

2.4 Toetsing

Om de Knab hypotheek af te sluiten, moet de aanvrager voldoen aan het acceptatiebeleid van Knab en aan de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). Als de hypotheek wordt verstrekt met NHG, moet de aanvrager daarnaast voldoen aan de Voorwaarden & Normen van NHG.

2.5 Rentebetaling

Gedurende de looptijd van de hypotheek betaalt de aanvrager rente en aflossing (indien van toepassing). Knab incasseert deze lasten maandelijks achteraf op de voorlaatste werkdag van de maand. Als de aanvrager niet (op tijd) betaalt, vindt er met de aanvrager overleg plaats over de wijze waarop de betalingsachterstand kan worden ingelopen.

2.6 Salaris- en betaalrekening

Het is niet verplicht om salaris op een Knab-rekening te storten. Ook is het niet verplicht een Knab-betaalrekening te gebruiken voor de afschrijvingen van de hypotheeklasten.

3. Aanvrager(s)

3.1 Aanvrager(s)

Voor de aanvrager(s) gelden de volgende voorwaarden:

- De aanvrager is een natuurlijk persoon;
- De aanvrager is meerderjarig;
- De aanvrager is handelingsbekwaam;
- De aanvrager is niet geboren in de Verenigde Staten van Amerika;
- De aanvrager is niet failliet, is niet toegelaten tot wettelijke schuldsanering en/of staat niet onder bewind of curatele. Ook is er geen aanvraag ingediend voor een van deze regelingen.

3.2 Aantal aanvragers

Een hypotheek kent een maximum van twee aanvragers.

3.3 Relatie aanvragers

Elke aanvrager dient in de woning te gaan wonen en aanvragers mogen ook bloedverwanten van elkaar zijn. Knab verstrekt geen hypotheek op basis van hoofdelijk medeschuldenaarschap van derden.

3.4 Aansprakelijkheid

Elke aanvrager waarvan het inkomen nodig is voor het verkrijgen van de hypotheek wordt zowel bewoner, eigenaar én hoofdelijk schuldenaar. Knab staat een ongelijke verhouding van eigendom toe, maar hanteert wel een minimum van 1%.

Zijn de aanvragers na 1 januari 2018 getrouwd in één van de volgende vormen, dan worden ze beiden hoofdelijk aansprakelijk voor de hypotheek:

- Gehuwd in gemeenschap van goederen;
- Gehuwd in beperkte gemeenschap van goederen en beide echtgenoten zijn eigenaar van de woning of worden dit op moment van verstrekken van de hypotheek;
- Geregistreerd partner zonder registratie van voorwaarden.

In een aantal gevallen is het mogelijk dat slechts één aanvrager hoofdelijk aansprakelijk wordt. Het onderpand wordt dan zonder partner gekocht. Dit is mogelijk wanneer de aanvrager bijvoorbeeld:

- Ongehuwd samenwoont;
- Geregistreerd partner is met registratie van voorwaarden;
- Gehuwd is onder huwelijkse voorwaarden.

Als één van de aanvragers alleen hoofdelijk aansprakelijk wordt dan moet de partner een ontruimingsverklaring tekenen en deze samen met zijn of haar legitimatiebewijs (zonder BSN zichtbaar) aanleveren. Daarnaast moet de partner toestemming geven voor het vestigen van de hypotheek op het onderpand volgens art 1:88 lid 1 sub a Burgerlijk Wetboek.

3.5 Nationaliteit

Elke aanvrager voor het verkrijgen van de hypotheek beschikt over één van de volgende nationaliteiten:

- De Nederlandse nationaliteit;
- De nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein volgens het paspoort;
- Een andere nationaliteit dan hierboven genoemd, wat blijkt uit een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker. Hierbij mag sprake zijn van een van de volgende documenten:
 - Een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd;
 - Een vergunning voor langdurig ingezetenen;
 - Een document “Duurzaam verblijf als gezinslid van een burger van de Unie”;
 - Een verblijfsvergunning voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Let op! Een aanvrager met een Amerikaanse nationaliteit (Verenigde Staten van Amerika) is niet toegestaan.

3.6 Legitimatie

Om een hypotheek aan te vragen heeft de aanvrager een geldig legitimatiebewijs nodig waaruit de nationaliteit blijkt. Knab accepteert een kopie van één van de volgende documenten:

- Een geldig paspoort;
- Een geldige Nederlandse identiteitskaart;
- Een geldige identiteitskaart van een andere EU-lidstaat;
- Een geldig vreemdelingendocument.

3.7 Kredietwaardigheid

Knab toetst de kredietwaardigheid van de aanvrager(s) voorafgaand aan het uitbrengen van het renteaanbod en het bindend hypotheekaanbod. Daarnaast kan Knab de kredietwaardigheid van de aanvrager(s) tijdens de gehele looptijd van de hypotheek toetsen. De aanvrager geeft daar uitdrukkelijk toestemming voor met het ondertekenen van het bindend aanbod.

Knab staat de volgende zaken, die een negatief effect hebben op de kredietwaardigheid, niet toe:

- Loonbeslag of looncessie;
- Faillissement, schuldsanering, bewind of curatele;
- Negatieve BKR-coderingen (lopend, hersteld en/of afgelost).

Aanvullend raadpleegt Knab het Kadaster en de Kamer van Koophandel om de kredietwaardigheid te beoordelen. Knab behoudt altijd het recht om een hypotheekaanvraag bij onvoldoende vertrouwen in de kredietwaardigheid van de aanvrager(s) af te wijzen.

3.8 Integriteit

Knab screent de aanvrager(s) op integriteitsrisico's aan de hand van diverse toetsingen:

- Externe Verwijzings Applicatie (EVA);
- Politically Exposed Person (PEP);
- Stichting Fraudepreventie Hypotheken (SFH);

- Sanctie Toets;
- Verificatie Informatie Systeem (VIS);
- Intern Verwijzings Register (IVR).

3.9 Uitgesloten activiteiten en herkomst inkomen

Knab controleert waar de aanvrager inkomen uit verkrijgt. Knab verstrekt geen hypotheek aan klanten van wie het inkomen gerelateerd kan worden aan activiteiten die in strijd zijn met het beleid van Knab. Hetzelfde geldt voor diensten en producten die volgens Knab een onacceptabel risico vormen op witwassen, terrorismefinanciering, overtreding van de sanctiewetgeving en/of belastingontwijking of -ontduiking.

Een klant die werkt voor een onderneming of zelf een onderneming heeft die voor Knab een hoog risico met zich meebrengt, beoordeelt Knab op individuele basis. Een klant mag geen hoger reputatie- of aansprakelijkheidsrisico vormen voor Knab. De interpretatie van Knab is altijd doorslaggevend.

3.10 Eigen middelen en herkomst

De aanvrager moet de beschikbaarheid van benodigde eigen middelen in elk geval aantonen in de onderstaande situaties:

- Bij aanvragen met NHG (ongeacht het bedrag);
- Bij aanvragen zonder NHG als de eigen middelen € 10.000 of meer bedragen;
- Bij eventuele restschuld op de huidige woning (ongeacht het bedrag);
- Bij aflossing van een bestaand krediet (ongeacht het bedrag);
- Bij dubbele lasten, zie ook hoofdstuk 6.7.

Knab heeft op grond van de Wwft de verantwoordelijkheid om te controleren of eigen geld dat nodig is voor het afsluiten van de hypotheek - of op een andere manier wordt betrokken in de hypotheek, zoals bij het eventueel extra aflossen - uit een legale bron afkomstig is. Als aanvulling op bovenstaande geldt daarom: als Knab van mening is dat de herkomst van het eigen geld moet worden vastgesteld, dan moet de aanvrager dit op verzoek van Knab aantonen. Voor bedragen vanaf € 15.000 moet de herkomst altijd worden vastgesteld.

Aanvragers moeten de eigen middelen aantonen in euro's. Het is niet mogelijk om eigen middelen aan te tonen in andere valuta dan euro, met cryptocurrencies of met NFT's.

3.11 Rekening

De aanvrager(s) beschik(t)(ken) over een particuliere IBAN-rekening bij een bank op naam van de aanvrager(s), waarvan de rente- en aflossingsverplichtingen en eventueel andere verschuldigde bedragen van kunnen worden geïncasseerd. Een buitenlands rekeningnummer is alleen toegestaan voor landen binnen het SEPA-gebied. Knab kan geen bedragen incasseren van een zakelijke rekening.

4. Inkomen

4.1 Inkomstenbronnen

Knab accepteert de volgende inkomensbronnen voor het bepalen van het toetsinkomen:

- Inkomen uit onderneming;
- Inkomen uit dienstverband;
- Inkomen uit pensioen en lijfrente;
- Inkomen uit sociale uitkeringen;
- Inkomen uit partneralimentatie;
- Inkomen uit vermogen.

Aanvullende eisen:

- De aanvrager toont het inkomen aan met documenten zoals een werkgeversverklaring en salarisstrook, of door middel van brondata zoals de tool Inkomensbepaling Loondienst (IBL). Zie de bijlage voor een overzicht van de meest voorkomende benodigde documenten;
- De aanvrager krijgt het salaris niet contant uitbetaald (geen kasbetaling);
- De aanvrager ontvangt salaris in euro's. Salaris in andere valuta, cryptocurrencies of NFT's neemt Knab niet mee;
- De aanvrager toont inkomsten uit het vermogen, die Knab meeneemt in het toetsinkomen, aan in euro's. Inkomen uit vermogen in andere valuta, cryptocurrencies of NFT's neemt Knab niet mee.

4.2 Inkomen uit onderneming

Knab werkt samen met twee rekenexperts om het zakelijk toetsinkomen vast te stellen, namelijk:

- **ViiZ** (alléén voor de aanvragen zonder NHG);
- **Zakelijk Inkomen** (voor de aanvragen zowel met als zonder NHG).

De aanvrager dient rechtstreeks bij één van deze rekenexperts een aanvraag in. De kosten die verbonden zijn aan een Inkomensverklaring Ondernemer (IKV) komen voor rekening van de aanvrager.

Bij een positieve beoordeling van de zakelijke cijfers geeft de rekenexpert een IKV af. Het in deze verklaring vermelde toetsinkomen neemt Knab over in de beoordeling van de hypotheekaanvraag.

Wanneer de aanvrager een KvK-inschrijving heeft, maar het inkomen uit onderneming bij de aanvraag buiten beschouwing gelaten wordt, moet er alsnog een positieve beoordelingsverklaring (ook wel nul-verklaring genoemd) door een van de toegestane rekenexperts worden aangeleverd.

IB-Ondernemer

Wanneer sprake is van een eenmanszaak (ZZP'er), vennootschap onder firma (VOF) of maatschap, wordt de nettowinst vastgesteld op basis van de winst uit de laatste drie boekjaren.

Directeur groot aandeelhouder (BV)

- Wanneer er sprake is van een directeur groot aandeelhouder bij een besloten vennootschap (BV), wordt de hoogte van het toetsinkomen vastgesteld op basis van de inkomsten uit arbeid uit onderneming en de eventuele (over)winst. Daarbij wordt beoordeeld of het inkomen dat de aanvrager toekomt, blijvend aan de onderneming kan worden onttrokken.
- Het inkomen wordt bepaald aan de hand van de IB-aangiftes en de jaarrapporten van de afgelopen drie boekjaren. Als er sprake is van een meervoudige BV-constructie, dan zijn deze gegevens van alle ondernemingen noodzakelijk. Bij een 100% deelneming dienen de jaarcijfers geconsolideerd te zijn.

Startende ondernemer

- Er is sprake van een startende ondernemer wanneer de aanvrager nog geen 36 maanden als ondernemer werkzaam is. Het inkomen wordt op de 1-1-1 methode vastgesteld.

Overige uitgangspunten voor het vaststellen van het zakelijk inkomen:

- Voor de aanvragen zonder NHG kan het inkomen o.b.v. 1-3-4 methode worden vastgesteld.
- Knab kan zakelijk inkomen vaststellen voor de volgende juridische entiteiten:
 - IB-ondernemers: Eenmanszaak, Vennootschap onder Firma (VOF), Maatschap, en;
 - VPB-ondernemers: Besloten Vennootschap (BV).
- Knab neemt inkomen uit buitenlandse ondernemingen niet mee in de berekening van het zakelijk inkomen.

4.3 Inkomen uit dienstverband

Knab onderkent de volgende componenten bij het bepalen van het inkomen uit dienstverband:

- Vaste looncomponenten;
- Variabele looncomponenten;
- Structureel flexibel budget.

Vaste looncomponenten

Knab onderkent de volgende inkomensbestanddelen binnen de vaste looncomponenten:

- Vast loon;
- Vakantietoelage;
- Vaste 13^e maand;
- Vaste eindejaarsuitkering;
- Vaste (ploegen)toelage;
- Vaste VEB-toelage.

Knab merkt deze looncomponenten als vast aan wanneer ze zijn afgesproken in de arbeidsovereenkomst of de CAO. Deze vaste looncomponenten moeten blijken uit de voetnoot op de werkgeversverklaring.

Variabele looncomponenten

Knab onderkent de volgende inkomensbestanddelen binnen de variabele looncomponenten:

- Structurele onregelmatigheidstoelage (bedrag over de laatste twaalf maanden);
- Structurele provisie (bedrag over de laatste twaalf maanden);

- Structureel overwerk (bedrag over de laatste twaalf maanden).

Als geen gebruik wordt gemaakt (of kan worden gemaakt) van de tool Inkomensbepaling loondienst, zie hoofdstuk 4.6, moeten deze variabele looncomponenten blijken uit de voetnoot op de werkgeversverklaring.

Knab neemt de variabele looncomponenten mee in het toetsinkomen, mits ze passen bij de functie en het dienstverband en vastgesteld is dat ze structureel zijn.

- Knab neemt de onregelmatigheidstoeslag volledig mee in het toetsinkomen.
- De aanvrager toont de hoogte en bestendigheid van de onregelmatigheidstoeslag, provisie en overwerk aan via een werkgeversverklaring én salarisstroom.
- Het totaal van provisie en overwerk van de aanvrager is niet meer dan 25% van het totaal van de vaste looncomponenten.
- Knab neemt provisie alleen mee als de aanvrager twaalf maanden of langer in dienst is bij de werkgever.
- Knab neemt een bedrijfsresultaatafhankelijke provisie niet mee in het toetsinkomen.

Structureel flexibel budget

Knab neemt structureel, vrij besteedbaar en in geld uitkeerbaar flexibel budget volledig mee in het toetsinkomen, indien dit in de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddeel is. Dit moeten blijken uit de voetnoot op de werkgeversverklaring.

Als er gebruik wordt gemaakt van de tool Inkomensbepaling loondienst, geldt het inkomen dat met behulp van deze tool wordt afgegeven (zie hoofdstuk 4.6).

4.4 Soort dienstverband

Of Knab het inkomen uit dienstverband volledig meeneemt in het toetsinkomen is ook afhankelijk van het soort dienstverband. Knab onderkent de volgende soorten dienstverband:

- Vast dienstverband;
- Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor onbepaalde tijd;
- Flexibel of tijdelijk dienstverband:
 - Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor bepaalde tijd;
 - Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring;
 - Uitzendwerk;
 - Oproep- of invalwerk;
 - Nul-urencontract;
 - Dienstverband op basis van payroll.

Bij al deze dienstverbanden moet de proeftijd verstreken zijn vóór het bindend aanbod wordt uitgebracht.

Vast dienstverband

In het geval van inkomen uit een vast dienstverband rekent Knab bij de bepaling van het toetsinkomen met het huidige inkomen van de aanvrager(s) volgens de normen in hoofdstukken 4.1, 4.3 t/m 4.5.

Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor onbepaalde tijd

In het geval van inkomen uit een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor onbepaalde tijd rekent Knab bij de bepaling van het toetsinkomen met het huidige inkomen van de aanvrager(s) volgens de normen in hoofdstukken 4.1, 4.3 t/m 4.5.

Flexibel of tijdelijk dienstverband

Bij een flexibel of tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring rekent Knab bij de bepaling van het toetsinkomen met het gemiddelde inkomen van de aanvrager(s) van de laatste drie kalenderjaren. Dit inkomen is maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar of het huidige inkomen als dit lager is.

Persoonsgebonden Budget

Knab accepteert geen PGB.

Perspectiefverklaring

Knab accepteert geen Perspectiefverklaring.

Arbeidsmarktscan

Knab accepteert geen Arbeidsmarktscan.

4.5 Bijzondere situaties

Knab kan bij de bepaling van het toetsinkomen onder aanvullende bepalingen rekening houden met de volgende situaties:

- Toekomstige inkomensstijging;
- Toekomstig dienstverband;
- Buitenlandse werkgever;
- Inkomen uit familiebedrijf;
- Totale arbeidsduur >40 uur;
- Meerdere dienstverbanden.

Knab houdt bij de bepaling van het toetsinkomen rekening met de volgende situaties, indien bekend:

- Toekomstige inkomensdaling;
- Toekomstige (gedeeltelijke of volledige) beëindiging dienstverband;
- Inkomen uit overige werkzaamheden.

Knab houdt geen rekening met:

- Expats 30%-regeling.

Toekomstige inkomensstijging

Knab kan bij de bepaling van het toetsinkomen rekening houden met een toekomstige inkomensstijging, mits:

- Er sprake is van een vast contract of intentieverklaring voor onbepaalde tijd;
- Eventuele proeftijd is verstreken;
- De inkomensstijging binnen zes maanden plaatsvindt vanaf datum bindend aanbod;
- De inkomensstijging onvoorwaardelijk is;
- De aanvrager kan aantonen dat deze recht heeft op de verhoging.

Toekomstig dienstverband

Knab kan bij de bepaling van het toetsinkomen rekening houden met een toekomstig dienstverband, mits:

- Er al een getekende arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd is;
- Er geen sprake is van proeftijd;
- Het dienstverband binnen zes maanden ingaat vanaf de datum van het bindende aanbod van de Knab Hypotheek;
- Het toekomstige inkomen niet meer dan 50% van het huidige salaris afwijkt. De aanvrager toont dit aan met een salarisstrook van het huidige salaris.

Een toekomstig dienstverband is niet toegestaan bij een aanvraag voor ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid (OHA).

Buitenlandse werkgever

Knab kan bij de bepaling van het inkomen rekening houden met inkomen uit een dienstbetrekking in België, Duitsland, Luxemburg en Frankrijk, mits:

- Het salaris in euro's wordt uitbetaald;
- De aanvrager voor het uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod minstens drie maanden in dienst is;
- De werkgeversverklaring in de Nederlandse of Engelse taal is (standaard NHG-model);
- De salarisstroken en eventuele andere documenten in het Nederlands, Engels of Duits zijn of zijn voorzien van een officiële vertaling naar het Nederlands of Engels;
- De inkomenstoets wordt uitgevoerd op basis van de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, tenzij één van de aanvragers belastingplichtig is in Nederland én het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is;
- De aanvrager kan verklaren hoe deze het werk met de woon- en leefomgeving combineert, als de vestigingsplaats van de werkgever 150 kilometer of verder ligt van de woonplaats van de aanvrager.

Inkomen uit familiebedrijf

Knab kan bij de bepaling van het toetsinkomen rekening houden met inkomen uit een familiebedrijf, mits:

- Het familiebedrijf voor het uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod minimaal drie jaar bestaat;
- De aanvrager voor het uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod twaalf maanden of langer achtereenvolgend in dienst is bij het familiebedrijf;
- De arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd is;
- Het salaris in verhouding is tot de functie en leeftijd van de aanvrager (marktconform).

Totale arbeidsduur >40 uur

Knab neemt inkomen voor maximaal 40 uur per week mee en beschouwt gewerkte uren daarbuiten als overwerk. Knab neemt het overwerk voor maximaal 25% van het totaal van de vaste looncomponenten mee (zie hoofdstuk 4.3).

Meerdere dienstverbanden

Knab toetst elk inkomen afzonderlijk op bestendigheid volgens het Knab acceptatiebeleid bij meerdere dienstverbanden. Hiervoor kijkt Knab bij elk van de dienstverbanden naar de

werkgeversverklaring en salarisstroom. Het is daarom niet mogelijk om van IBL gebruik te maken.

Knab neemt inkomen voor maximaal 40 uur per week mee en beschouwt gewerkte uren daarbuiten als overwerk. Knab neemt het inkomen boven 40 uur per week voor maximaal 25% van het totaal van de vaste looncomponenten van het tweede dienstverband mee (zie hoofdstuk 4.3).

Toekomstige voortijdige beëindiging dienstverband

Indien Knab een beëindiging van het dienstverband voorziet, neemt Knab het inkomen uit dit dienstverband niet mee.

Inkomen uit overige werkzaamheden

Voor het inkomen uit overige werkzaamheden dat uit de belastingaangifte blijkt, moet een rekenexpert een IKV afgeven (zie hoofdstuk 4.2).

4.6 Rekentool Inkomensbepaling Loondienst (IBL)

Bij de volgende dienstverbanden accepteert Knab ook de uitkomst van de rekentool IBL (inkomensbepalingloondienst.nl) als toetsinkomen:

- Vast dienstverband;
- Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor onbepaalde tijd;
- Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor bepaalde tijd;
- Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring;
- Seizoenswerk;
- Uitzendwerk;
- Oproepwerk.

Voor toepassing van IBL dient de aanvrager:

- Minimaal 3 maanden in loondienst te zijn bij de huidige werkgever; en
- Een eventuele proeftijd te hebben doorlopen.

Wanneer een aanvrager meerdere dienstverbanden heeft, is IBL niet mogelijk.

4.7 Pensioen en lijfrente

Knab neemt inkomen uit AOW, (collectief) werkgeverspensioen en individueel pensioen, zoals lijfrente, volledig mee bij het berekenen van het toetsinkomen.

Knab accepteert alle bestendige pensioenaanspraken in de zogenoemde eerste, tweede en derde pijler voor de duur van de uitkering. De pensioenaanspraken uit België, Duitsland Luxemburg en Frankrijk kunnen meegenomen worden, mits:

- De aanvrager belastingplichtig is in Nederland;
- De pensioenaanspraken in euro's worden uitgekeerd;
- De aanspraken gegarandeerd zijn.

Bij de berekening van het toetsinkomen kan Knab rekening houden met de verwachte inkomensverandering als gevolg van pensioen, AOW en/of uitkering vanuit een lijfrenteproduct bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd. Knab houdt rekening met het

toekomstige pensioeninkomen indien de aanvrager binnen 123 maanden na de datum van het bindend kredietaanbod de pensioengerechtigde leeftijd bereikt.

Bij een toekomstige uitkering uit een lijfrenteproduct levert de aanvrager een berekening van het verwachte inkomen aan, via de bank of verzekeringsmaatschappij waar de lijfrente is ondergebracht.

4.8 Sociale uitkeringen

Huidige gegarandeerde uitkeringen

Knab telt de volgende inkomsten uit sociale uitkeringen mee in het toetsinkomen:

- IVA;
- WAO/WAZ;
- Wajong.

Het staat vast dat er geen herkeuring meer plaatsvindt en dat de aanvrager de uitkering aantoonbaar gegarandeerd ontvangt tot aan de pensioendatum of AOW-leeftijd.

Beëindigde Loonvervangende uitkeringen

Knab telt inkomen uit een loonvervangende uitkering (WW, WAO en/of bijstand) die is beëindigd mee in de berekening van het gemiddelde inkomen van de laatste drie jaar. De aanvrager toont dit aan met de jaaropgaven.

4.9 Partneralimentatie

Knab kan inkomen uit partneralimentatie volledig meenemen bij het berekenen van het toetsinkomen, mits het recht op partneralimentatie blijkt uit een uitspraak van de rechter of een notariële overeenkomst. Knab neemt de alimentatie mee voor de duur waarvoor het is vastgesteld.

4.10 Inkomen uit verhuur van onroerend goed

Knab neemt inkomen uit verhuurd onroerend goed niet mee in het bepalen van het toetsinkomen. Eventuele lasten uit financieringen van overig onroerend goed neemt Knab mee volgens de uitgangspunten in hoofdstuk 6.5.

4.11 Inkomen uit vermogen

Knab kan inkomen uit vermogen meenemen bij het berekenen van het toetsinkomen. Het moet gaan om vrij beschikbaar privévermogen dat niet op een andere manier nodig is voor de hypotheekaanvraag en het vermogen geen ander vooraf vastgesteld doel heeft.

Bij beleggingsrekeningen houdt Knab rekening met 80% van de actuele waarde. Het (berekende) vermogen is minimaal € 30.000 om er inkomen uit mee te nemen. Het vrij beschikbaar vermogen moet eenvoudig liquide te maken zijn.

Knab rekent met maximaal 3% rendement bij het berekenen van het toetsinkomen vanuit vermogen. Als de gewogen offerterente lager is, rekent Knab met het lagere offerte rentepercentage. Het vermogen wordt in euro's aangetoond. Vermogen uit cryptocurrencies en NFT's neemt Knab niet mee in de berekening van het toetsinkomen.

5. Hypotheekkenmerken

5.1 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

De aanvrager kan de hypotheek afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie, mits deze aan de voorwaarden van zowel NHG als Knab voldoet. In geval van een hypotheek met NHG zijn de Knab normen soms net wat strenger dan de NHG-normen. De Knab normen zijn hierin leidend.

5.2 Rang hypotheek

Knab staat enkel eerste rang in hypotheekrecht toe. Een andere situatie staat Knab nooit toe.

5.3 Minimale eerste hypotheek

Het minimale bedrag voor een eerste hypotheek is € 75.000 (uitgezonderd situaties waarin sprake is van een meeneemregeling). Knab stelt geen eisen aan het aantal en het minimale bedrag van deze leningdelen.

5.4 Minimale tweede hypotheek of onderhandse verhoging

Het minimale bedrag voor een tweede hypotheek of onderhandse verhoging is € 10.000. In geval van verduurzaming is het minimale bedrag € 5.000.

5.5 Maximale hypotheek

Het maximale bedrag voor de hypotheek is € 1.500.000 exclusief een eventuele overbruggingshypotheek.

Knab voert altijd extra controles uit voor een hypotheek boven het bedrag van € 1.000.000 exclusief een eventuele overbruggingshypotheek.

5.6 Hogere inschrijving

Een hogere inschrijving is mogelijk, er is geen maximum.

5.7 Looptijd

De beschikbare looptijd voor de hypotheek is vijf tot dertig jaar.

5.8 Maximale Loan to Value (LTV)

De maximale hoogte van de hypotheek ten opzichte van de marktwaarde van de woning, oftewel Loan to Value (LTV) inclusief eventuele duurzame leningdelen (zie hoofdstuk 13.4), is voor:

- NHG maximaal 100% (bij EBV/EBB maximaal 106%);
- niet NHG maximaal 80% (bij EBV/EBB maximaal 86%);
- een combinatiepand maximaal 80% (niet NHG).

Voor de opvolgende verhoging of meeneemregeling is de maximale hoogte van de hypotheek ten opzichte van de marktwaarde van de woning, oftewel Loan to Value (LTV) inclusief eventuele duurzame leningdelen (zie hoofdstuk 13.4):

- NHG maximaal 100% (bij EBV/EBB maximaal 106%);
- niet NHG maximaal 100% (bij EBV/EBB maximaal 106%);
- een combinatiepand maximaal 80% (niet NHG).

5.9 Hypotheekvormen

De Knab Hypotheek kent drie verschillende soorten hypotheekvormen:

- Annuïtair;
- Lineair;
- Aflossingsvrij, als er sprake is van box 1 overgangsrecht (maximaal 50% van de marktwaarde).

Let op: Voor de Knab Helder Hypotheek kunnen binnen de verhuis-/meeneemregeling daarnaast leningdelen met een productopbouw uit een eerder afgesloten hypotheek worden meegenomen, zoals spaar-, bankspaar-, leven- en hybride hypotheek. Deze hypotheekvormen zijn niet meer nieuw af te sluiten, maar mogen onder de voorwaarden van de verhuisregeling ongewijzigd worden voortgezet.

5.10 Consumptieve opname

De aanvrager kan de overwaarde in de woning niet gebruiken voor consumptieve bestedingen.

Uitzonderingen:

1. Het is wel mogelijk een box 3 lening met een aflosvorm af te sluiten voor de financieringskosten, zoals advies-, notaris-, taxatie-, NHG borgtocht- en boeterente afkoopkosten (bij oversluiters);
2. Bestaande box 1 of box 3 kredieten mogen uit de overbruggingshypotheek tijdens passeren bij de notaris worden afgelost;
3. Bestaande box 1 kredieten mogen uit hypotheekgelden tijdens passeren bij de notaris worden afgelost onder de volgende voorwaarden:
 - Aanvraag is zonder NHG;
 - In de IB-aangifte is het krediet als box 1 opgegeven;
 - Bedrag wordt in een aparte leningdeel met aflosvorm en resterende looptijd met het behoud van de renteaftrek afgesloten.

5.11 Restschuldfinanciering

Een restschuld kan niet worden meegefinancierd.

5.12 Valuta

Knab verstrekt alleen hypotheekleningen in euro's.

5.13 Verhuis-/meeneemregeling

Het is onder voorwaarden mogelijk om het renteblad van de bestaande hypotheek voor de resterende duur van de rentevaste periode mee te verhuizen naar een nieuwe woning. De klant kan alleen gebruikmaken van de verhuisregeling als de nieuwe hypotheekaanvraag voldoet aan de dan geldende richtlijnen voor nieuwe hypotheekleningen.

De aanvrager kan alleen gebruikmaken van de verhuisregeling als de bestaande woning eerst verkocht wordt moet de nieuwe hypotheek binnen 6 maanden na aflossing passeren bij de notaris. Als de aanvrager niet aan deze criteria voldoet, kan deze geen gebruik meer maken van de verhuisregeling.

Verder geldt:

- Als de oude lening nog niet is afgelost, dan heeft de eigenaar maximaal twee jaar om deze in te lossen na de overdracht van de nieuwe woning;
- De oude lening na de overdracht van de nieuwe woning wordt niet omgezet naar een aflossingsvrije vorm (ook niet in geval van NHG);
- Knab past de rente van de doorlopende oude lening na passeren van de nieuwe hypotheek aan naar een vaste rente van één jaar, die geldt op het moment van passeren van de nieuwe woningen en de Knab Hypotheek. **Let op:** bij Knab Helder Hypotheek geldt momenteel een vaste rente van twee jaar;
- De nieuwe rente kan in een andere risicoklasse vallen; dit op basis van de schuld-marktwaardeverhouding van de nieuwe lening of doordat NHG dan wel of juist niet meer van toepassing is. De verhuisde rente kan hierdoor hoger of lager worden;
- De energielabelkorting van een eerder afgesloten Knab Hypotheek kan bij verhuizing naar een andere woning niet worden meegenomen. Eventuele kortingen worden vastgesteld op basis van de nieuwe situatie en de op dat moment geldende voorwaarden;
- Bij het beoordelen van de aanvraag houdt Knab rekening met de eventuele kortingsmogelijkheden van dat moment;
- Het is mogelijk om per leningdeel te kiezen of dit wordt meegenomen in de verhuisregeling. Duurzaamheidsleningdelen kunnen niet worden meegenomen;
- Het is mogelijk om van een hypotheek met NHG naar een hypotheek zonder NHG en andersom te gaan;
- De looptijd van de mee te verhuizen annuïtaire en lineaire leningdelen mag, voor zover fiscaal toegestaan, worden verlengd tot maximaal 360 maanden;
- Mee te verhuizen aflossingsvrije leningdelen en leningdelen met een opbouwproduct mogen worden omgezet naar een annuïtair of lineair leningdeel, waarbij de looptijd mag, voor zover fiscaal toegestaan, worden verlengd tot maximaal 360 maanden;
- Indien de resterende looptijd van een mee te verhuizen leningdeel langer is dan 360 maanden, wordt de looptijd ingekort tot maximaal 360 maanden. Een langere looptijd is niet toegestaan;
- Omzetting naar een aflossingsvrij leningdeel is uitsluitend toegestaan indien sprake is van box 1-overgangsrecht. Daarbij mag de resterende looptijd niet worden verlengd;
- Bestaande aflossingsvrije leningdelen mogen worden meeverhuisd en worden gerespecteerd, ongeacht of sprake is van box 1 of box 3, mits het totale aflossingsvrije leningdeel niet meer bedraagt dan 50% van de marktwaarde van het aan te kopen onderpand. De resterende looptijd mag daarbij niet worden verlengd;
- De nieuwe algemene voorwaarden zijn van toepassing op de volledige nieuwe hypotheek, inclusief de meeverhuisde leningdelen uit de meeneemregeling.

5.14 Doorgeefregeling

Aanvragers kunnen geen gebruik maken van de doorgeefregeling.

5.15 Lening verhogen

De aanvrager kan de hypotheek verhogen, mits deze voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De eerste hypotheek(inschrijving) op de woning loopt bij Knab en er is geen andere geldverstrekker hoger in rang dan Knab na de verhoging;
- De aanvrager heeft geen betalingsachterstanden gehad in de laatste zes maanden voorafgaand aan het aanvragen van verhoging;

- De aanvrager met een hypotheek zonder NHG kan pas de eerste verhoging aanvragen nadat er ten minste 12 maanden zijn verstreken na het passeren van de oorspronkelijke hypotheekakte bij de notaris. Deze termijn is niet van toepassing op hypotheeken die tot stand zijn gekomen via een meeneemregeling;
- De aanvrager kan pas een nieuwe verhoging aanvragen als een eventueel bestaand bouwdepot is beëindigd;
- Eerste hypotheek met NHG en verhoging zonder NHG is mogelijk, maar als de verhoging regulier met NHG past dan moet de verhoging met NHG worden afgesloten;
- Als er sprake is van een doorstromer bij de eerste hypotheek moet de oude woning verkocht zijn;
- Een verhoging voor consumptieve doeleinden is niet mogelijk (zie ook hoofdstuk 5.10);
- De verhoging voldoet aan de overige acceptatiekaders.

6. Betaalbaarheid

6.1 Algemeen

De hypotheek moet een verantwoorde hypotheek zijn voor de aanvrager(s). Knab beoordeelt dus altijd of de hypotheek verantwoord is.

6.2 Financieringslastpercentage

Knab bepaalt de betaalbaarheid van de hypotheek met behulp van de wettelijke financieringslastpercentages die zijn opgenomen in de financieringslastentabellen binnen de TRHK (ook wel woonquote genoemd). Dit is het percentage van het vastgestelde toetsinkomen dat maximaal besteed mag worden aan bruto woonlasten. Hierbij houdt Knab rekening met de lasten van de overige financiële verplichtingen en het eventueel tussentijds vervallen van de hypotheekrenteaf trek. Indien bij het uitbrengen van het bindend kredietaanbod blijkt dat de hypotheekrenteaf trek binnen 123 maanden vervalt, toetst Knab of de hypotheek ook zonder hypotheekrenteaf trek betaalbaar is (box 3).

6.3 Financieringslast

De financieringslast van de hypotheek overschrijdt de wettelijk toegestane woonlast niet. De financieringslast is het brutobedrag aan rente en aflossing op basis van een dertigjarig annuïtair aflossingschema of de looptijd van de hypotheek als deze korter is. In geval van annuïtaire en lineaire leningdelen met een kortere looptijd dan dertig jaar, toetst Knab deze leningdelen op basis van de restant hoofdsom en de restant looptijd van het leningdeel. Aflossingsvrije leningdelen worden getoetst op basis van de resterende hoofdsom en een fictief annuïtair aflossingschema met een looptijd van dertig jaar.

6.4 Toetsrente

- Als de hypotheekrente korter dan tien jaar vaststaat, toetst Knab met de door de Autoriteit Financiële Markten vastgestelde en gepubliceerde toetsrente die geldt op de datum van de hypotheekaanvraag, of anders met de geoffreerde rente indien deze hoger is;
- Als een leningdeel binnen tien jaar wordt afgelost met een rentevaste periode die minimaal gelijk is aan deze duur, dan rekent Knab met de geoffreerde rente;
- Als de hypotheekrente tien jaar of langer vaststaat, dan rekent Knab met de geoffreerde rente;
- Als er meerdere leningdelen zijn met verschillende rentevaste periodes, dan bepaalt Knab een gewogen gemiddelde rente op basis van de hoofdsom, het rentepercentage en de looptijd per leningdeel.

6.5 Verplichtingen

Op grond van de TRHK houdt Knab bij het vaststellen van de maximaal toegestane financieringslast rekening met andere financiële verplichtingen van de aanvrager indien van toepassing. Dit geldt voor alle financiële verplichtingen. Ook verplichtingen die niet bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) zijn vermeld.

Leningen geregistreerd bij BKR

Knab neemt de volgende verplichtingen als volgt in de beoordeling mee:

Soort krediet	Mee te nemen lasten
Revolverend krediet (RK)	2% per maand van de kredietlimiet of de werkelijke last (indien hoger)
Aflopend krediet (AK)	Werkelijke last
Telecommunicatie (TC)	2% per maand van de kredietlimiet of de werkelijke last (indien hoger)
(Operational) Lease (OA)	Werkelijke last
Restschuld met aanspraak op NHG (RN)	2% per maand van de kredietlimiet of de werkelijke last (indien hoger)
Restschuld zonder aanspraak op NHG (RH)	2% per maand van de kredietlimiet of de werkelijke last (indien hoger)
Hypothecair krediet overige onroerende zaken (HO)	2% per maand van de kredietlimiet of de werkelijke last (indien hoger)
Rekening overstand (RO)	2% per maand van de kredietlimiet of de werkelijke last (indien hoger)
Zakelijk Krediet (ZK)	Via Inkomensverklaring Ondernemer
Zakelijke overige financiële verplichtingen (ZO)	Via Inkomensverklaring Ondernemer

Overige verplichtingen

Knab neemt de volgende verplichtingen als volgt in de beoordeling mee:

Soort krediet	Mee te nemen lasten
Partneralimentatie	Knab brengt de alimentatie voor de duur van de verplichting in mindering op het toetsinkomen. Als het convenant uit het verleden dateert, en hierbij indexatie is afgesproken, kan Knab met de wettelijke indexering bij het bepalen van de huidige verplichting rekening houden.
Erfpachtcanon/Retributie	Knab brengt het bedrag in mindering op de toegestane financieringslast. Als het bedrag binnen twaalf maanden na passeren opnieuw bepaald wordt, dan houdt Knab rekening met dit bedrag.
Personeelsfinanciering	Knab toetst de financiële verplichtingen bij de werkgever, zoals een geldlening of fietsplan, op 2% of werkelijke last indien deze hoger is.
DUO Studielening	Knab houdt rekening met de actuele maandlast (rente en aflossing) van de studielening. Knab gaat uit van de actuele restschuld, de actuele rente en de resterende looptijd van de studielening voor het bepalen van de maandlast indien een verlaagd termijnbedrag is verschuldigd als gevolg van de draagkrachtmeting. Uitzondering: In de opbouw- en aanloopfase maakt Knab een reële inschatting van de uiteindelijke maandtermijn.

	Knab past afhankelijk van de hoogte van de rente van de hypotheek een bruteringsfactor toe. Als er sprake is van een aanvraag voor een hypotheek waarvan de rente geheel of gedeeltelijk aftrekbaar is, is een opslag van toepassing.																						
	<table> <tr> <th>Hypotheekrente</th><th>Opslag</th></tr> <tr> <td><= 2,000%</td><td>1,05</td></tr> <tr> <td>2,001% – 2,500%</td><td>1,10</td></tr> <tr> <td>2,501% – 3,000%</td><td>1,15</td></tr> <tr> <td>3,001% – 3,500%</td><td>1,20</td></tr> <tr> <td>3,501% – 4,000%</td><td>1,20</td></tr> <tr> <td>4,001% – 4,500%</td><td>1,25</td></tr> <tr> <td>4,501% – 5,000%</td><td>1,30</td></tr> <tr> <td>5,001% – 5,500%</td><td>1,30</td></tr> <tr> <td>5,501% – 6,000%</td><td>1,35</td></tr> <tr> <td>>= 6,001%</td><td>1,40</td></tr> </table>	Hypotheekrente	Opslag	<= 2,000%	1,05	2,001% – 2,500%	1,10	2,501% – 3,000%	1,15	3,001% – 3,500%	1,20	3,501% – 4,000%	1,20	4,001% – 4,500%	1,25	4,501% – 5,000%	1,30	5,001% – 5,500%	1,30	5,501% – 6,000%	1,35	>= 6,001%	1,40
Hypotheekrente	Opslag																						
<= 2,000%	1,05																						
2,001% – 2,500%	1,10																						
2,501% – 3,000%	1,15																						
3,001% – 3,500%	1,20																						
3,501% – 4,000%	1,20																						
4,001% – 4,500%	1,25																						
4,501% – 5,000%	1,30																						
5,001% – 5,500%	1,30																						
5,501% – 6,000%	1,35																						
>= 6,001%	1,40																						
Zakelijke verplichting	In geval van een hypotheek met NHG rekent Knab met 2% lasten van de (hypothecaire) financieringen, waarbij Knab eventuele huurinkomsten niet kan salderen. In geval van een hypotheek zonder NHG kan Knab deze verplichting buiten beschouwing laten. Dit kan alleen als uit de Inkomensverklaring Ondernemer blijkt dat de renteverplichting al is meegenomen in de kosten en als de aanvrager de aflossingsverplichting van deze lening uit de cashflow van de onderneming kan voldoen. Wanneer dit niet het geval is, neemt Knab de verplichting mee bij het vaststellen van het inkomen op basis van de werkelijke last.																						
Leen/schenkconstructie	Knab stelt de maandlast vast op basis van een annuïtaire last. De rentevaste periode moet minimaal gelijk zijn aan de looptijd van de lening. Indien de maandlasten volledig worden geschonken, blijven deze buiten beschouwing bij de toetsing, mits afzonderlijke, ondertekende leen- en schenkingsovereenkomsten zijn aangeleverd. De lening moet volledig fiscaal aftrekbaar zijn en een aflosverplichting bevatten. In de voorwaarden van de leningsovereenkomst is opgenomen dat bij overlijden van de leninggever(s), de lening wordt omgezet in een schenking vrij van recht.																						
Overige woningen	Bij een hypotheek met NHG rekent Knab met 2% lasten van de (hypothecaire) financieringen, waarbij eventuele huurinkomsten niet mogen worden gesaldeerd. In geval van een hypotheek zonder NHG kan dat wel. Knab rekent met het saldo van 85% van de eventuele huurinkomsten minus de lasten van de (hypothecaire) financieringen (rente en aflossing) en eventuele canon.																						

	Hierbij gaat Knab uit van de werkelijke last van de financieringen, tenzij de rente korter vaststaat dan tien jaar op de datum van het bindend aanbod van de hypotheek. In dat geval geldt de door de Autoriteit Financiële Markten vastgestelde en gepubliceerde toetsrente die geldt op de datum van de hypotheekaanvraag met een opslag voor verhuurhypotheeken van 1%, of anders met de werkelijke rente indien deze hoger is. Bij een positief saldo zet Knab de inkomsten op nihil en bij een negatief saldo telt Knab de lasten mee als verplichting.
--	--

6.6 Oversluiten

Knab toetst in geval van het oversluiten van een huidige hypotheek naar Knab doorgaans volgens de algemene toetsnormen van de TRHK. Het oversluiten van NHG naar NHG is volgens de NHG-normen enkel mogelijk bij specifieke doelen.

6.7 Maatwerk

Maatwerk betreft de specifiek in de TRHK beschreven uitzonderingsmogelijkheden op de LTI-norm. Hieronder worden de maatwerkopties beschreven. Er zijn geen andere maatwerkmogelijkheden beschikbaar.

Oversluiten op basis van werkelijke last

Knab mag volgens de TRHK in geval van een oversluiting toetsen op basis van de werkelijke last, maar alleen als de volgende voorwaarden gelden:

- Het schuldenaarschap en de woning blijven hetzelfde;
- Het totale hypotheekbedrag is niet hoger dan het bedrag dat nodig is om de huidige lening(en) voor de eigen woning af te lossen, eventueel vermeerderd met de vergoeding voor vervroegde aflossing, notaris- en taxatiekosten en afsluit- en/of advieskosten;
- De maximale LTV wordt niet overschreden (zie hoofdstuk 5.8);
- De nieuwe lasten zijn maximaal even hoog als de oude lasten. Dit kunnen ook de door de huidige geldverstrekker aangegeven nieuwe lasten zijn bij renteherziening voor een vergelijkbare rentevaste periode. De lasten zijn niet hoger dan de maximaal toegestane financieringslast;
- Alle leningdelen worden voor minimaal tien jaar vastgezet, of het leningdeel is aan het einde van de rentevaste periode volledig afgelost.
- Een explain van de hypotheekadviseur is verplicht.

Voor aanvragen voor oversluiting op basis van werkelijke lasten is een explain van de hypotheekadviseur verplicht en wordt de aanvraag altijd aan Knab voorgelegd.

Zuiver oversluiten

De aanvrager kan niet zuiver oversluiten zonder LTI en LTV-toetsing.

Dubbele lasten bij aankopen andere woning

Knab mag volgens de TRHK de tijdelijke lasten van de onverkochte woning, inclusief de lasten van de overbruggingshypotheek buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast.

Knab hanteert de volgende uitgangspunten bij het vaststellen van de tijdelijke dubbele lasten:

Huidige woning nog niet (definitief) verkocht

Indien de oude woning nog niet (definitief) is verkocht, moeten de lasten, inclusief de lasten van een eventuele overbruggingshypotheek, gedurende een periode van minimaal twaalf maanden betaalbaar zijn. Indien uit de documenten blijkt dat deze periode langer is, dan houdt Knab met een langere periode rekening.

Huidige woning definitief verkocht

Wanneer de huidige woning definitief is verkocht (er zijn dus geen ontbindende voorwaarden (meer)), en het passeren van de oude woning vindt plaats na aankoop van de nieuwe woning, moeten de dubbele lasten, inclusief de lasten van een eventuele overbruggingshypotheek, gedurende deze gehele periode betaalbaar zijn.

Let op: Als de aanvrager gebruikmaakt van de verhuis/meeneemregeling, berekent Knab de dubbele lasten op basis van hoofdstuk 5.13.

In de berekening van de dubbele lasten houdt Knab rekening met ruimte op inkomen. De aanvrager kan de dubbele lasten aantonen door middel van vrij beschikbare eigen middelen. Zie ook hoofdstuk 3.10 voor de eisen die Knab daaraan stelt.

Duurzaamheid

Knab mag volgens de TRHK in geval van duurzaamheid maatwerk toepassen en daarbij afwijken van de reguliere LTI of LTV-norm (zie hoofdstuk 13).

6.8 Explain

Als de gevraagde hypotheek een hogere financieringslast heeft dan de wettelijk toegestane financieringslast, dan kan er sprake zijn van een onderbouwing ('explain'), waardoor de lening toch verantwoord is. Explain betreft volgens de TRHK de algemeen geformuleerde mogelijkheid om af te wijken van de LTI-norm. Hieronder zijnde mogelijkheden voor explain beschreven. Adviseur moet te allen tijde aantonen en motiveren dat het verstrekken van de aangevraagde hypotheek voor de concrete aanvrager(s) toch verantwoord en betaalbaar is.

Voor aanvragen op basis van de NHG Senioren Verhuisregeling of de Tijdelijk Tekort-regeling is een explain van de hypotheekadviseur verplicht. Een hypotheekaanvraag op basis van een explain wordt altijd aan Knab voorgelegd.

NHG Senioren Verhuisregeling

Knab kan bij aanvragen met en zonder NHG vanaf AOW-leeftijd toetsen op werkelijke last in plaats van annuïtaire lasten, mits:

- De aanvrager voldoet aan alle NHG-voorwaarden die gelden voor de Senioren Verhuisregeling;

- Minimaal één van de aanvragers op datum bindend aanbod de AOW-leeftijd bereikt, of de aanvrager op datum bindend aanbod binnen tien jaar AOW-leeftijd zal bereiken;
- De nieuwe werkelijke maandlasten niet hoger zijn dan de huidige werkelijke maandlasten en de maximaal toegestane financieringslast gedurende de periode vanaf de AOW-leeftijd;
- De nieuwe lening een rentevaste periode heeft van minstens twintig jaar. Als de aanvrager aantoonbaar het renterisico van een kortere rentevaste periode kan dragen, zijn hierop de volgende twee uitzonderingen mogelijk:
 - Het leningdeel of de lening is aan het einde van de rentevaste periode helemaal afgelost;
 - De jongste aanvrager is minstens 85 jaar aan het einde van de rentevaste periode. De rentevaste periode mag korter dan twintig jaar zijn, maar niet korter dan tien jaar.

Als de lening aan het einde van de rentevaste periode minder dan 50% van de waarde van de woning bedraagt, staat Knab het niet toe om af te wijken van de eis om de rente minimaal twintig jaar vast te zetten.

NHG Tijdelijk Tekort regeling

Knab kan bij aanvragen met en zonder NHG een tijdelijk tekort als gevolg van een latere AOW-gerechtigde leeftijd van de partner toestaan, waarbij Knab toetst op de werkelijke last, mits:

- De aanvrager voldoet aan alle NHG-voorwaarden die gelden voor de Tijdelijk Tekort regeling;
- Het tekort niet langer duurt dan 120 maanden vanaf het moment dat de oudste aanvrager de AOW-leeftijd bereikt;
- De nieuwe werkelijke maandlasten niet hoger zijn dan de maximaal toegestane financieringslast tijdens de periode waarin het tekort geldt;
- De rentevaste periode van de lening op de datum bindend aanbod minimaal tien jaar is en duurt tot minstens de AOW-leeftijd van de jongste aanvrager. Knab staat hierop twee uitzonderingen toe:
 - Een kortere rentevaste periode mag wel voor leningdelen die al voor datum bindend aanbod bestonden;
 - Een kortere rentevaste periode mag wel als de lening of het betreffende leningdeel aan het einde van de rentevaste periode volledig is afgelost.

7. Rente

7.1 Algemeen

De klant heeft recht op de rentetarieven die gelden op de dag dat Knab de hypotheekaanvraag ontvangt. De actuele rentetarieven vind je op de [website](#) van Knab.

Hoeveel hypotheekrente de aanvrager voor de hypotheek betaalt, hangt af van verschillende factoren. Het hangt bijvoorbeeld af van de hoogte van de hypotheek ten opzichte van de waarde van de woning (tariefklasse) en de gekozen rentevaste periode. De rente wordt ook beïnvloed doordat er wel of geen sprake is van NHG, of er een duurzaam leningdeel is en wat het energielabel van de woning is.

7.2 Tariefklassen

De hoogte van de hypotheek ten opzichte van de waarde van de woning heeft invloed op de hoogte van de rente die de aanvrager betaalt. Bij elke tariefklasse hoort een risico-opslag. De risico-opslag wordt hoger naarmate de aanvrager meer leent ten opzichte van de waarde van de woning.

Als sprake is van NHG geldt het NHG-tarief. Knab hanteert de volgende klassen voor de nieuwe klanten:

- NHG;
- Niet-NHG:
 - Tot en met 60% marktwaarde;
 - Meer dan 60% tot en met 70% marktwaarde;
 - Meer dan 70% tot en met 80% marktwaarde;
- Voor de bestaande klanten gelden ook de volgende tariefklassen:
 - Meer dan 80% tot en met 90% marktwaarde;
 - Meer dan 90% tot en met 95% marktwaarde;
 - Meer dan 95% marktwaarde.

Let op: Voor Knab Helder Hypotheek geldt een extra tariefklasse tot en met 50% van de marktwaarde.

7.3 Rentevaste periode

Bij het aanvragen van de hypotheek heeft de aanvrager keuze tussen verschillende rentevaste periodes. De beschikbare rentevaste periodes vind je op de [website](#) van Knab.

Variabele rente

Nieuwe leningdelen met een variabele rente zijn niet toegestaan. Een bestaande variabele rente binnen de Knab Helder Hypotheek mag worden voortgezet. Het omzetten van een vaste rente naar een variabele rente is niet mogelijk.

7.4 Overbruggingsrente

De aanvrager betaalt ook rente over een eventueel afgesloten overbruggingshypotheek. Dit is overbruggingsrente. De rente van de overbruggingshypotheek staat gedurende de initiële looptijd vast en kan niet worden gewijzigd.

7.5 Rente bij passeren

De rente die geldt bij het passeren van de hypotheek is gelijk aan de rente die in het bindend hypotheekaanbod staat (de offerterente). De rente wijzigt dus niet als op de dag van passeren de dan geldende rente hoger of lager is.

8. Onderpand

8.1 Algemeen

Knab stelt de volgende eisen aan het (overbruggings-)onderpand:

- Er komt een eerste hypothecaire inschrijving op de woning te rusten. Dit geldt niet voor het onderpand waarop een Knab Overbruggingshypotheek wordt afgesloten;
- De woning moet in Nederland liggen (de woningen gelegen in de bijzondere gemeenten Bonaire, Sint-Eustatius en Saba zijn niet toegestaan);
- De woning is bestemd en geschikt voor permanente bewoning door de aanvrager(s);
- De woning en de fundering van de woning zijn niet verplaatsbaar;
- De woning is niet verhuurd en gaat ook niet verhuurd worden;
- Er is geen sprake van vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning;
- Er is geen sprake van een anti-speculatiebeding dat rust op de woning, tenzij het beding geldt voor maximaal vijf jaar. Het beding geldt niet bij life-events en/of bij executoriale verkoop van de woning;
- Er is geen sprake van Lidmaatschapsrecht (Coöperatie Flatexploitatie Vereniging);
- De eventuele erfpachtvoorwaarden moeten voldoen aan de voorwaarden onder hoofdstuk 9.2;
- Als de woning recent is gesplitst (of nog te splitsen is), dan moet de aanvrager een (concept) splitsingsakte en taxatierapport aanleveren, gebaseerd op de situatie na splitsing;
- De courantheid van de woning mag maximaal twaalf maanden zijn en het onderhoud moet 'redelijk' of 'goed' zijn;
- Bij aankoop van een woning is een geldig energielabel vereist, met uitzondering van:
 - Woningen die zijn ingeschreven in het rijksmonumentenregister of een provinciaal of gemeentelijk monumentenregister;
 - Nieuwbouwwoningen (zie hoofdstuk 8.4).

8.2 Niet toegestane onderpanden

Knab accepteert de volgende (overbruggings-)onderpanden niet (ook niet onder aanvullende bepalingen):

- Uitsluitend grond of bouwkavel;
- Biobased gebouwde woning;
- Beleggingspand;
- Woonboerderij met agrarische bestemming;
- Woning op bedrijventerrein (uitgezonderd combinatiepanden);
- Woonwagen, stacaravan, tiny house of standplaats;
- Woonboot of waterwoning;
- Vliegtuigen;
- Woningen met een sloop-/handhavenafweging;
- Woning voor woongroep;
- Serviceflat;
- Coöperatief eigendom met of zonder paraplu;
- Utiliteitsgebouw (bijvoorbeeld kantoorgebouw);
- Losse garages en garageboxen als deze geen kadastraal geheel vormen met de woning waarop de Knab Hypotheek wordt gevestigd;
- Woning op verontreinigde grond;

- Opstalrecht, met uitzondering van opstalrecht nutsvoorzieningen;
- Zelfbouw;
- Recreatiewoning of woning op (voormalig) recreatiepark;
- Kangoeroewoning, mantelzorgwoning of aanleunwoning;
- Woningen die te koop staan op een veiling;
- Appartementsrecht waarop een erfpachtrecht gevestigd is.

8.3 Toegestane onderpanden

Knab accepteert de volgende onderpanden (soms onder aanvullende bepalingen):

- Eengezinswoning;
- Appartement (waarbij evt. de grond is uitgegeven in erfpacht);
- Combinatiepand tot 45% (bijvoorbeeld woon-kantoor en woon-winkel);
- Projectmatige nieuwbouw door een erkend bouw- of aannemingsbedrijf;
- Nieuwbouw in eigen beheer (geen zelfbouw);
- Woonboerderij met woonbestemming;
- Houten woning;
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

8.4 Aanvullende bepalingen

Knab accepteert de onderstaande onderpanden enkel onder aanvullende bepalingen:

Soort onderpand	Aanvullende bepalingen
Appartement	• Het appartement heeft een VvE die ingeschreven staat bij KVK; • De VvE is actief dan wel in oprichting.
Combinatiepand	• De gebruiksoppervlakte van het bedrijfsgedeelte is maximaal 45% van de totale gebruiksoppervlakte van het combinatiepand; • De aanvrager is een bestaande ondernemer en oefent zijn of haar onderneming uit vanuit het combinatiepand; • Het gebruik als combinatiepand is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan; • De woning mag niet worden verhuurd; • Maximaal 50% van de marktwaarde van het woongedeelte mag aflossingsvrij (mits de aanvrager overgangsrecht heeft) worden afgesloten; • De LTV is maximaal 80% van de totale marktwaardebepaling; • Het gedeelte van de Knab Hypotheek voor het bedrijfsgedeelte wordt in een apart leningdeel afgesloten: ○ Dit deel wordt in box 3 getoetst; ○ Dit deel mag niet aflossingsvrij worden afgesloten; • Een aanvraag voor een combinatiepand wordt altijd aan Knab voorgelegd.

Projectmatige nieuwbouw door erkend bouw- of aannemingsbedrijf	Voor projectmatige nieuwbouw vereist Knab een: • Gevalideerd nieuwbouw taxatierapport; • Waarborgcertificaat in de koop-aanneemovereenkomst, afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend; of • Afbouwgarantie in de koop-aanneemovereenkomst die is afgegeven door een woningcorporatie; • Voorlopige energielabel is afgegeven, indien niet aanwezig dan toetst Knab met energielabel A++.
Nieuwbouw in eigen beheer	Voor een nieuwbouw in eigen beheer vereist Knab een: • Gevalideerd nieuwbouw taxatierapport; • Eén hoofdaannemer; • De aannemer staat ingeschreven bij KVK; • Een waarborgcertificaat dat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend; • Voorlopige energielabel is afgegeven, indien niet aanwezig dan toetst Knab met energielabel A++; • De omgevingsvergunning wordt vóór passeren van de hypotheek afgegeven.
Woonboerderij	Voor een woonboerderij geldt dat deze de bestemming “Wonen” heeft en de totale omvang van het perceel kleiner is dan drie hectare. Let op: Agrarische bestemming is niet toegestaan.
Houten woning	Voor een houten woning geldt dat het prefab, houtskeletbouw of CLT moet zijn met een betonnen fundering en dat het gebouwd is na 2021.
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Voor CPO vereist Knab het volgende: • Gevalideerd nieuwbouw taxatierapport; • De koop- aanneemovereenkomst gericht aan particulier; • De aanvrager is niet financieel afhankelijk van andere kopers. Er moet een achtervang(constructie) zijn; • Een waarborgcertificaat dat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend; • Eén hoofdaannemer (zelfbouw is niet toegestaan). Meerwerk kan wel door andere aannemers uitgevoerd worden (keuken, sanitair, stuc/schilderwerk); • Voorlopige energielabel is afgegeven, indien niet aanwezig dan toets Knab met energielabel A++; • De plankosten mogen niet worden meegefinancierd; • Een onherroepelijke omgevingsvergunning die afgegeven is (op passeerdatum); • De kadastrale splitsing vindt plaats vóór passeerdatum; • Een aanvraag voor een CPO onderpand wordt altijd aan Knab voorgelegd.

8.5 Fundering

8.5.1 Hoofdonderpand

Indien uit de (desktop)taxatie blijkt dat sprake is van een funderingsrisico D of E, dient een QuickScan conform de richtlijnen van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) te worden aangeleverd.

Uitkomst QuickScan	Beleid
Laag risico	Acceptabel. De aanvraag kan conform het reguliere acceptatiebeleid worden behandeld.
Midden risico	Acceptabel indien uit de QuickScan blijkt dat geen directe herstelmaatregelen noodzakelijk zijn. De klant dient de Verklaring Monitoring Funderingsrisico (Midden Risico) te ondertekenen. Hierin wordt vastgelegd dat Knab gedurende de looptijd van de lening een geactualiseerde QuickScan en/of aanvullend funderingsonderzoek kan opvragen. De kosten hiervan komen voor rekening van de klant.
Hoog risico	Voor hoog risico geldt onderstaand beleid.

Beleid bij hoog funderingsrisico

Situatie	Beleid
Bestaande klant + bestaand onderpand	Een uitgebreid funderingsonderzoeksrapport inclusief inzicht in de herstelkosten is verplicht. Herstelkosten worden meegenomen in de beoordeling. De kosten worden óf meegefinancierd óf fictief meegetoetst.
Bestaande klant + nieuw onderpand	Een uitgebreid funderingsonderzoeksrapport inclusief inzicht in de herstelkosten is verplicht. Financiering alleen mogelijk indien herstel technisch uitvoerbaar is. De herstelkosten moeten volledig worden meegefinancierd en worden aangehouden in een bouwdepot.
Nieuwe klant + nieuw onderpand	Het onderpand wordt niet geaccepteerd.

Aanvullende voorwaarden

Indien herstelkosten worden meegefinancierd, mag de Loan to Value (LTV) na financiering van deze herstelkosten niet hoger zijn dan de maximaal toegestane LTV, zoals beschreven in hoofdstuk 5.8 Maximale Loan to Value (LTV).

Voor situaties waarin herstelkosten in een bouwdepot worden aangehouden, gelden daarnaast de reguliere voorwaarden voor bouwdepots.

8.5.2 Overbruggingspand

Indien het overbruggingspand nog niet is verkocht, of wel is verkocht maar de ontbindende voorwaarden nog niet zijn verstreken, geldt bij een funderingsrisico D of E eveneens de verplichting tot het aanleveren van een KCAF QuickScan.

Uitkomst QuickScan	Beleid
Laag risico	Acceptabel. De aanvraag kan conform het reguliere acceptatiebeleid worden behandeld.

Midden risico	Acceptabel indien uit de QuickScan blijkt dat geen directe herstelmaatregelen noodzakelijk zijn.
Hoog risico	Een uitgebreid funderingsonderzoeksrapport inclusief inzicht in de herstelkosten is verplicht.

Indien sprake is van een hoog risico, wordt bij de bepaling van de maximale overbruggingslening uitgegaan van de marktwaarde van het overbruggingspand, verminderd met de begrote herstelkosten uit het funderingsonderzoeksrapport. Hiermee wordt rekening gehouden met de mogelijke waardevermindering als gevolg van het funderingsrisico.

9. Bijzondere Constructies

9.1 Niet toegestane constructies

Knab accepteert de volgende constructies niet (ook niet onder aanvullende bepalingen):

- Vruchtgebruik;
- Borgstelling door een derde;
- Meetekenen door een derde;
- Duurhuur;
- ABA-constructie;
- Recht van opstal (voor derden) anders dan voor nutsvoorzieningen;
- Particuliere erfpacht;
- Beklemrecht (recht van beklemming).

9.2 Toegestane constructies

Knab accepteert de onderstaande constructies enkel onder aanvullende bepalingen:

Soort constructie	Aanvullende bepalingen
Traditionele erfpacht	Knab staat alleen traditionele erfpacht toe. Een overheidsinstantie (Rijksoverheid, provincie, gemeente of waterschap) heeft de erfpacht afgegeven. Als de erfpacht vóór 1 januari 1992 is gesloten, dan is de resterende duur niet korter dan de helft van de looptijd van de hypotheek, tenzij er sprake is van onvoorwaardelijke verlenging.
Opstalrecht nutsvoorzieningen	Opstalrecht is alleen toegestaan als het gaat om opstalrecht nutsvoorzieningen.
SVn Starterslening	De SVn Starterslening is alleen mogelijk in combinatie met NHG.
Familiehypotheek	Er mag naast de Knab hypotheek een familiehypotheek bestaan, zolang de Knab hypotheek eerste in rang blijft en de optelsom van de lasten past binnen de maximale toegestane financieringslasten op inkomen en onderpand. Knab stelt de maandlast van de familiehypotheek vast op basis van de annuïtaire last. Indien de rentevast periode korter is dan 10 jaar, toetst Knab met de door de Autoriteit Financiële Markten vastgestelde en gepubliceerde toetsrente die geldt op de datum van de hypotheekaanvraag, of anders met de werkelijke rente indien deze hoger is. Als een familiehypotheek wordt ingeschreven in het Kadaster, ziet de hypotheeknemer in de hypotheekakte af van het recht op parate executie. Let op: het is niet mogelijk om een opvolgende hypothecaire inschrijving bij Knab aan te gaan, wanneer de familiehypotheek nog actief is.

Hypotheek uit eigen BV	Er mag naast de Knab hypotheek een hypotheek uit eigen BV bestaan, zolang de Knab hypotheek eerste in rang blijft, de optelsom van de lasten past binnen de maximale toegestane financieringslast op inkomen en onderpand en er sprake is van meerderheidsbelang. Knab stelt de maandlast van de familiehypotheek vast op basis van de annuïtaire last. Indien de rentevast periode korter is dan 10 jaar, toetst Knab met de door de Autoriteit Financiële Markten vastgestelde en gepubliceerde toetsrente die geldt op de datum van de hypotheekaanvraag, of anders met de werkelijke rente indien deze hoger is. Als de hypotheek uit eigen BV wordt ingeschreven in het Kadaster, ziet de hypotheeknemer in de hypotheekakte af van het recht op parate executie. Let op: het is niet mogelijk om een opvolgende hypothecaire inschrijving bij Knab aan te gaan, wanneer de tweede hypotheek uit eigen BV nog actief is.
ABC/ABBC-constructie	Van een ABC/ABBC-constructie is sprake wanneer de woning korter dan zes maanden vóór het bindend aanbod van Knab is gekocht door de verkopende partij. Knab beoordeelt een ABC/ABBC-constructie nader. Het kan zijn dat er aanvullende documenten nodig zijn. Knab behoudt het recht om de aanvraag af te wijzen.
Groninger akte	Alleen toegestaan voor de aanvragen met NHG.
Door NHG geaccepteerde koperssteun	Alleen bij hypotheek met NHG mag gebruik worden gemaakt van de door NHG geaccepteerde kopersteun. Bekijk de actuele geaccepteerde constructies op de website van NHG. Eventuele toekomstige verhogingen moeten met NHG worden afgesloten.

10. Waardebepaling

Knab heeft de waardebepaling van de woning nodig om de maximale hypotheek en de bijbehorende tariefklasse (zie hoofdstuk 7) te bepalen.

10.1 Minimale marktwaarde

Voor de woning geldt geen minimale marktwaarde.

10.2 Waardebepaling bestaande bouw

Knab neemt een volledig taxatierapport, dat aan door Knab gestelde eisen voldoet, als uitgangspunt. Knab kan onder voorwaarden een Desktop Taxatie toestaan. In de hoofdstukken 10.6 en 10.7 staat uitleg over de voorwaarden voor deze twee taxatievormen.

Knab gaat bij de waardebepaling altijd uit van het laagste bedrag van de koopprijs of het bedrag vermeld in de (desktop)taxatie. In geval van een verbouwingstaxatie geldt de waarde na verbouwing als marktwaarde.

10.3 Waardebepaling nieuwbouw

Knab verplicht bij nieuwbouw (projectbouw, bouw in eigen beheer en CPO) altijd een gevalideerd nieuwbouw taxatierapport.

Wanneer de grond al in bezit is, dan moet de grond gewaardeerd worden tegen de oorspronkelijke aankoopprijs.

Als er sprake is van een afgebouwde nieuwbouwwoning die nog niet is opgeleverd en/of is bewoond, beschouwt Knab het onderpand als bestaande bouw.

Bij een aanvraag met NHG wordt de nieuwbouwwoning getoetst aan de NHG-grens conform NHG norm C.2.2.

10.4 Waardebepaling overig onroerend goed

Als er meerdere woningen in bezit zijn en blijven, moet Knab van de woning(en) waarop geen Knab (overbruggings-)hypotheek komt te rusten de eventuele restschuld bepalen. Dit kan met een (desktop)taxatierapport of met een WOZ-taxatieverslag. Het taxatierapport hoeft niet gevalideerd te zijn.

10.5 Voorwaarden taxatierapport

Om belangenverstrengeling te voorkomen, mag de gekozen taxateur op geen enkele wijze (direct of indirect) betrokken zijn bij de aan- of verkoop, bemiddeling of de financiering van de betreffende woning. Dit geldt in relatie tot de verkopende partij, de aanvrager(s) of enige betrokken financiële tussenpersoon. De kosten die verbonden zijn aan de taxatie komen voor rekening van de aanvrager.

Het taxatierapport voldoet minimaal aan de volgende eisen:

- Het taxatierapport is opgesteld volgens het model 'Taxatierapport financiering woonruimte', inclusief alle bijlagen, zoals een kadastraal uittreksel en inzicht in de erfpacht- of opstalsituatie;
- Het taxatierapport is gevalideerd door het NWWI (zie uitzonderingen in hoofdstukken 10.4 en 11.2);
- De courantheid van de woning staat in het taxatierapport (verkooptermijn is maximaal twaalf maanden);
- Het onderhoud is 'redelijk' of 'goed'. Als de taxateur het onderhoud geheel of gedeeltelijk als 'slecht' of 'matig' beoordeelt, vereist Knab een bouwkundig rapport. Dit geldt niet als de werkzaamheden voor herstel van het achterstallige onderhoud worden uitgevoerd en de kosten hiervan zijn opgenomen in een bouwdepot. Direct noodzakelijke herstelwerkzaamheden moeten altijd worden uitgevoerd. Zie voor meer informatie hoofdstuk 10.8.
- Het taxatierapport moet het volledig ingevulde onderdeel Fundering bevatten, inclusief de KCAF-risicoklasse zoals vermeld in het funderingsrisicorapport. Taxatierapporten zonder deze informatie worden niet geaccepteerd.

Het taxatierapport is op de datum van het bindend aanbod maximaal zes maanden oud, gerekend vanaf de waardepeildatum.

10.6 Voorwaarden voor een Desktop Taxatie

Een Desktop Taxatie kan worden gebruikt in de volgende gevallen, mits de aangevraagde hypotheek is maximaal 90% LTV met NHG en 80% LTV zonder NHG (90% LTV in geval van een verhoging zonder NHG) van de woningwaarde van de woning is en de aangevraagde hypotheek (exclusief een eventuele overbruggingshypotheek) maximaal € 1.000.000 bedraagt:

- Bij aankoop van een bestaande woning;
- Bij het oversluiten van de bestaande lening(en) voor de eigen woning;
- Bij het afsluiten van een overbruggingshypotheek;
- Bij het verhogen van de bestaande hypotheek;
- Bij het wijzigen van de bestaande hypotheek.

Een Desktop Taxatie kan niet worden gebruikt in de volgende gevallen:

- Voor de aankoop van een nieuwbouwwoning;
- Bij een actieve of afgekochte erfpachtcanon;
- Bij energiebesparende voorzieningen (EBV);
- In geval van een gedwongen verkoop;
- Als Calcasa confidence level lager is dan vijf.

De Desktop Taxatie is op de datum van het hypotheekaanbod maximaal zes maanden oud, gerekend vanaf de waardepeildatum.

De aanvrager kan de Desktop Taxatie [hier](#) aanvragen. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de aanvrager(s). Als de aanvraag voor een Desktop Taxatie wordt afgewezen, dan worden de kosten terugbetaald door Desktop Taxatie. De waarde wordt dan met een taxatierapport bepaald.

10.7 Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport is nodig in de volgende situaties:

- Uit de taxatie blijkt dat er sprake is van achterstallig onderhoud, meer onderzoek nodig is of de toestand van de woning (gedeeltelijk) 'slecht' of 'matig' is en waarvan de kosten voor kwaliteitsverbetering hiervan niet zijn opgenomen in een bouwdepot;
- De herstelkosten van het direct noodzakelijk onderhoud zijn hoger dan 10% van de woningwaarde van de woning en deze kosten zijn niet opgenomen in een bouwdepot;
- De taxateur beveelt verder bouwkundig onderzoek aan;
- De gemeente stelt herstel van achterstallig onderhoud verplicht.

Knab kan, indien Knab dit nodig acht, te allen tijde een recent bouwkundig rapport van de woning eisen om een weloverwogen beslissing te kunnen nemen inzake de hypotheekaanvraag.

Het bouwkundig rapport is op de datum van het hypotheekaanbod maximaal zes maanden oud, gerekend vanaf de waardepeildatum. De kosten van een bouwkundig rapport zijn voor rekening van de aanvrager(s).

Het bouwkundig rapport is opgesteld door de gemeente, Vereniging Eigen Huis of een bouwkundig bedrijf dat bij de Kamer van Koophandel is ingeschreven. Indien een bouwkundig bedrijf de keuring uitvoert, is het rapport opgesteld volgens het laatste model 'Bouwkundig Rapport NHG'. Voor de gemeente en Vereniging Eigen Huis zijn er geen vormvoorschriften.

11. Overbruggingshypotheek

11.1 Overbruggingshypotheek

De aanvrager kan bij Knab een overbruggingshypotheek aanvragen voor zowel verkochte als onverkochte woningen. De overbruggingshypotheek moet vóór de eigendomsoverdracht van de huidige woning van de aanvrager passeren. De aanvrager kan op maximaal één woning een overbruggingshypotheek aanvragen.

Knab kan een overbruggingskrediet alleen verstrekken voor onderstaande doeleinden:

- “Eigen middelen” (overwaarde) huidige woning en saldo verpande polissen (zie hoofdstuk 11.4);
- Voor het aflossen van kredieten (box 3 toetsing);
- Dubbele lasten (box 3 toetsing).

11.2 Waardebepaling voor de overbruggingshypotheek

Het maximale bedrag voor de overbruggingshypotheek verschilt per situatie. In een overbruggingssituatie stelt Knab eisen aan de waardebepaling van de oude woning. Daarnaast moet de oude woning tijdig verkocht worden vanwege de dubbele lasten en de einddatum van overbruggingshypotheek. Hieronder beschrijven we de voorwaarden per overbruggingssituatie.

In alle situaties geldt: als de aanvrager geen maximale overbrugging afneemt en de eigenwoningreserve niet gaat gebruiken voor extra aflossing of verbouwing van het onderpand, dan wordt dat gedeelte (na aftrek van eventuele in te brengen eigen middelen) in box 3 getoetst.

Woning is nog niet verkocht

De marktwaarde van de woning wordt vastgesteld middels de laagste waarde van:

- Verklaring verkopend makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopprijs en de maximaal verwachte verkooptermijn; en
- Taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd); of
- Calcasa desktop taxatie.

De maximale overbruggingshypotheek is 90% van de vastgestelde marktwaarde (bij hoog funderingsrisico wordt voor de marktwaarde uitgegaan van de marktwaarde verminderd met de begrote herstelkosten zoals beschreven in paragraaf 8.5), verminderd met de schuldrest van de (eerste) hypotheek voor de woning op het moment van de aanvraag.

Uitzondering op de verklaring van de verkopend makelaar is de aankoop van een nieuwbouwwoning. Dan hoeft de woning nog niet te koop te staan.

Woning is verkocht – Ontbindende voorwaarden niet verstreken

De marktwaarde van de woning wordt vastgesteld middels de laagste waarde van:

- Verkoopprijs uit de verkoopovereenkomst (exclusief roerende zaken); en
- Taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd); of
- Calcasa desktop taxatie.

De maximale overbruggingshypotheek is 90% van de vastgestelde marktwaarde verminderd met de schuldrest van de (eerste) hypotheek voor de woning op het moment van de aanvraag.

Woning is verkocht – Ontbindende voorwaarden wel verstreken

De maximale overbruggingshypotheek is 98% van de verkoopprijs uit de verkoopovereenkomst (exclusief roerende zaken) verminderd met de schuldrest van de (eerste) hypotheek voor de woning op het moment van de aanvraag.

11.3 Voorwaarden

Toetsing LTI

Knab laat de overbruggingshypotheek buiten beschouwing in de toetsing van de maximale hypotheek op inkomen (zie hoofdstuk 6).

Losse overbruggingskrediet

Knab staat een losse overbruggingshypotheek niet toe. De overbruggingshypotheek kan uitsluitend worden afgesloten in combinatie met een reguliere Knab hypotheek.

Overbruggingskrediet elders

Knab staat toe dat de aanvrager elders een overbruggingskrediet afsluit, mits de aanvrager een overeenkomst tot terugbetaling bij verkoop kan aanleveren. Deze is ook nodig om de dubbele lasten te kunnen bepalen (zie hoofdstuk 6.7).

Minimale overbruggingshypotheek

Het minimale bedrag voor de overbruggingshypotheek is € 10.000.

Maximale overbruggingshypotheek

Het maximale bedrag voor de overbruggingshypotheek is gebaseerd op de berekening in hoofdstuk 11.2, waarbij de waarde van een eventuele spaar- of beleggingshypotheek verrekend mag worden zie hoofdstuk 11.4.

Maximale looptijd

De maximale looptijd van de overbruggingshypotheek is 24 maanden. Verlenging is uitsluitend mogelijk na voorafgaande goedkeuring van Knab. De aanvrager moet daarbij aantonen dat eventuele dubbele lasten gedurende de verlengingsperiode uit eigen middelen kunnen worden voldaan. Bij verlenging wordt de op dat moment actuele rente voor de overbruggingshypotheek toegepast.

Let op: Voor Knab Helder Hypotheek geldt momenteel een maximale looptijd van 12 maanden voor de overbruggingshypotheek. Verlenging na passeren is mogelijk na voorafgaande goedkeuring van Knab.

11.4 Overbruggen van spaar-, beleggings- en levenpolissen

De afkoopwaarde van een Spaarrekening Eigen Woning of andere polis die bij de bestaande hypotheek hoort (en aan de geldverstrekker is verpand), rekent Knab tot de overwaarde van de huidige woning. Dit geld is pas beschikbaar bij verkoop van de oude woning. De waarde kan in de overbruggingshypotheek worden meegenomen mits de geldverstrekker bevestigt dat de

waarde van polis wordt verrekend bij passeren. Knab hanteert maxima voor zekere en onzekere vormen:

- 100% van de actuele afkoopwaarde bij een zeker opbouwproduct, zoals (Bank)Spaarhypotheek of daaraan gelijkgesteld;
- 90% van de actuele afkoopwaarde bij een onzeker opbouwproduct, zoals een Kapitaalverzekering (KEW) of Beleggingsrekening Eigen Woning (BEW) of andere vorm waarbij er sprake is van beleggingen.

12. Bouwdepot

De aanvrager kan met een bouwdepot een deel van de hypotheek gebruiken voor de verbouw van een bestaand huis of de bouw van een nieuwbouwhuis. Uit dit depot kan de aanvrager rekeningen betalen. Bijvoorbeeld aan een aannemer.

12.1 Algemeen

Voor het bouwdepot geldt een aantal algemene voorwaarden:

- Knab stelt een bouwdepot in de volgende situaties verplicht:
 - Er is sprake van nieuwbouw;
 - Er is sprake van verbouwing;
 - Er is sprake van direct noodzakelijk onderhoud op de woning;
 - De woning heeft geen primaire voorzieningen, zoals een keuken of badkamer;
 - Indien uit een (vrijwillige) bouwkundige keuring direct noodzakelijke herstelkosten blijken, moeten deze worden opgenomen in een bouwdepot.
- Voor een bouwdepot levert de aanvrager een verbouwspecificatie aan;
- Er is géén minimaal opnamebedrag;
- Nota's die dateren tot drie maanden voor de hypotheekaanvraag kunnen na passeren gedeclareerd worden;
- De looptijd van het bouwdepot verschilt per situatie:
 - Bij een bouwdepot voor verbouw is de looptijd maximaal 12 maanden;
 - Bij een bouwdepot voor nieuwbouw is de looptijd maximaal 24 maanden.
- Het bouwdepot kan één keer met 12 maanden worden verlengd;
- De aanvrager ontvangt rentevergoeding over het bedrag dat op de bouwdepot-rekening staat. De rentevergoeding is gelijk aan de (gewogen) hypotheekrente van de hypotheek:
 - Bij een bouwdepot voor verbouw stopt de rentevergoeding na 12 maanden;
 - Bij een bouwdepot voor nieuwbouw stopt de rentevergoeding na 24 maanden.

In geval van een hypotheek zonder NHG mag de aanvrager in geval van nieuwbouw zowel renteverlies als aflossing betalen uit het bouwdepot.

Let op: Voor de Knab Helder Hypotheek bedraagt de maximale looptijd van het bouwdepot bij nieuwbouw 30 maanden. De looptijd van het bouwdepot kan éénmalig met 6 maanden worden verlengd. De rentevergoeding stopt na 30 maanden.

12.2 Einde Bouwdepot

Wanneer er bij oplevering van de woning, einde verbouwing of einde bouwdepot nog een bedrag in het bouwdepot overblijft, dan wordt het bedrag afgelost op de hypotheek. De aanvrager betaalt over deze aflossing geen vergoeding vervroegde aflossing.

13. Duurzaamheid

Knab vindt het belangrijk om investeringen in duurzaamheid mogelijk te maken. Daarom bestaan er binnen de Knab hypotheek verschillende duurzaamheidsopties. De oplossingen zijn mogelijk bij een hypotheek met NHG en zonder NHG.

13.1 Algemeen

Voor de duurzaamheidsopties geldt een aantal algemene voorwaarden:

- Hoeveel de aanvrager maximaal extra mag lenen op inkomen hangt af van het energielabel van de woning (gelijk aan vastgestelde afwijkingen in de TRHK):

Energielabel woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning bij het vaststellen van de financieringslast
E, F, G	€ 0,-	€ 20.000,-
C, D	€ 5.000,-	€ 15.000,-
A, B	€ 10.000,-	€ 10.000,-
A+, A++	€ 20.000,-	€ 10.000,-
A+++	€ 25.000,-	€ 0,-
A++++	€ 30.000,-	€ 0,-
A++++ (met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar)	€ 40.000,-	€ 0,-
Geen (geldig) label		€ 10.000,-

- De aanvrager mag tot maximaal 86% of 106% LTV lenen (zie hoofdstuk 5), waarbij deze het gedeelte boven de 80% of 100% volledig besteed moet worden aan erkende energiebesparende voorzieningen volgens NHG (m.u.v. combinatieonderpand);
- Knab stort voor duurzaamheid gereserveerde gelden in een Duurzaamheidsdepot:
 - Het minimale bedrag van het Duurzaamheidsdepot is € 5.000;
 - Er is géén minimaal opnamebedrag;
 - De rentevergoeding van het Duurzaamheidsdepot is gelijk aan de betaalde rente en stopt na 24 maanden;
 - De looptijd van het Duurzaamheidsdepot is 24 maanden en de aanvrager kan deze één keer verlengen met 12 maanden.

De aanvrager kan de oplossingen gebruiken voor erkende energiebesparende maatregelen. Kijk op de [website](#) van NHG voor een actueel overzicht. Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

13.2 Energiebesparende voorzieningen (EBV)

Bij het meefinancieren van energiebesparende voorzieningen is het mogelijk om uit te gaan van de marktwaarde na verbouwing. Een verbouwingsspecificatie is dan op voorhand nodig.

13.3 Energiebespaarbudget (EBB)

Het is mogelijk een energiebespaarbudget mee te financieren, mits de bestaande marktwaarde hiervoor voldoende ruimte biedt. Met het energiebespaarbudget bepaalt de aanvrager zelf welke energiebesparende maatregelen worden uitgevoerd en wanneer deze worden uitgevoerd. Een verbouwingsspecificatie is niet vereist.

13.4 Duurzaam Leningdeel

Het is binnen de Knab Hypotheek mogelijk om een Duurzaam Leningdeel af te sluiten voor het treffen van energiebesparende maatregelen en de werkzaamheden die hierbij komen kijken. Knab houdt hierin de voorwaarden van NHG aan. Knab geeft op dit leningdeel een duurzaamheidskorting. De actuele rente en hoogte van de korting vind je op de [website](#) van Knab.

Het Duurzaam Leningdeel betreft een apart leningdeel en heeft een annuïtaire of lineaire aflossingsvorm met een maximum van € 30.000,-.

Het bedrag van het Duurzaam Leningdeel wordt meegenomen in het bepalen van de LTV. Dit heeft invloed op de risicoklasse van de rente van andere leningdelen.

Let op: Binnen de Knab Helder Hypotheek is het momenteel niet mogelijk een Duurzaam Leningdeel af te sluiten.

13.5 Energielabelkorting

Binnen de Knab Hypotheek kun je op basis van het energielabel van de woning korting krijgen. Hoe beter het energielabel, hoe hoger de korting. Om een hogere korting te kunnen ontvangen, moet de aanvrager het verbeterde label laten registreren door een energielabeladviseur. Op basis van deze registratie past Knab automatisch de korting toe. De korting geldt voor de gehele Knab Hypotheek vanaf de registratie, met uitzondering van het Duurzaam Leningdeel. De actuele hoogte van de korting vind je op de [website](#) van Knab.

Let op: Voor de Knab Helder Hypotheek bieden wij momenteel geen energielabelkorting aan.

14. Aanbod

Na het ontvangen van de aanvraag voert Knab een eerste beoordeling uit. Bij positief resultaat brengt Knab een renteaanbod uit. Nadat alle benodigde data en documenten zijn ontvangen en na finale beoordeling bij een positieve uitkomst, verstrekt Knab een bindend aanbod.

14.1 Geldigheid renteaanbod

De aanvrager heeft drie weken de tijd om het renteaanbod voor de Knab Hypotheek voor akkoord te ondertekenen en aan Knab te retourneren. De geldigheidstermijn van het renteaanbod is vanaf de datum van uitgifte vier maanden. De Knab Hypotheek moet binnen deze vier maanden passeren bij de notaris, anders vervalt het renteaanbod.

Let op: Voor de Knab Helder Hypotheek geldt momenteel dat het renteaanbod binnen twee weken voor akkoord ondertekend en aan Knab geretourneerd moet worden. De geldigheidstermijn van het renteaanbod bedraagt drie maanden vanaf de datum van uitgifte. De Knab Helder Hypotheek moet binnen deze termijn bij de notaris passeren, anders vervalt het renteaanbod.

14.2 Geldigheid bindend aanbod en verlenging

Het bindend aanbod is veertien dagen geldig. Om gebruik te maken van het bindend aanbod moet de aanvrager dit binnen deze veertien dagen voor akkoord ondertekenen en bij Knab aanleveren.

De aanvrager kan na het uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod voor de Knab Hypotheek de geldigheid éénmalig verlengen met twee maanden bij bestaande bouw en met acht maanden bij nieuwbouw. Het ondertekende verlengingsvoorstel moet binnen de oorspronkelijke geldigheidstermijn van het renteaanbod worden aangeleverd.

Let op: Voor de Knab Helder Hypotheek kan het bindend hypotheekaanbod momenteel éénmalig met negen maanden worden verlengd. Dit geldt voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw.

14.3 Rentewijzigingen

Het is niet mogelijk om een nieuwe aanvraag in te dienen zolang er een lopend aanvraag in behandeling is. Een nieuwe aanvraag kan pas worden gefaciliteerd zodra de geldigheidstermijn van de huidige aanvraag is verstreken en deze formeel is komen te vervallen. Bij het uitbrengen van een eventuele nieuw renteaanbod wordt de op dat moment geldende rente gehanteerd.

14.4 Verlengingskosten

Knab hanteert verlengingskosten als de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

- De geldigheidstermijn van het aanbod is verlengd;
- De verlengingsperiode is ingegaan;
- De dagrente van soortgelijke Knab hypotheek op het moment van passeren van de Knab hypotheek is hoger dan de rente in het bindend hypotheekaanbod.

De verlengingskosten bedragen 0,20% van de hoogte van de Knab Hypotheek (exclusief overbruggingshypotheek) per dertig dagen, berekend naar rato voor het aantal dagen van de verlenging. De verlengingskosten worden verrekend via de notaris bij passeren.

Let op: Voor de Knab Helder Hypotheek bedragen de verlengingskosten momenteel 0,15%.

Formule

$(0,20\% \times \text{bedrag Knab Hypotheek}) / \text{dertig dagen} \times \text{het aantal dagen van de verlenging}$.

14.5 Annuleringskosten

Als de verlengingsperiode van het aanbod is ingegaan en de hypotheek toch niet passeert, dan brengt Knab €500,- annuleringskosten in rekening.

14.6 Onbekende woning

Knab kan geen renteaanbod of bindend aanbod uitbrengen in geval van een (nog) onbekende aan te kopen woning. Wijzigt de woning tijdens de aanvraag, dan moet de aanvrager een nieuwe aanvraag indienen, tegen de dan geldende rentetarieven en acceptatienormen.

15. Zekerheden

15.1 Recht van Hypotheek

Op de woning wordt het recht van hypotheek gevestigd als zekerheid dat de lening aan Knab wordt terugbetaald. Naast het hypotheekrecht geeft de aanvrager Knab ook andere zekerheden, namelijk een pandrecht op roerende zaken, rechten en vorderingen die vermeld staan in de hypotheekakte.

In geval van een overbruggingshypotheek wordt op zowel de woning als op de te verkopen woning het recht van hypotheek gevestigd.

15.2 Bankgarantie

Knab verleent geen bankgaranties en kan dus niet garant staan voor de waarborgsom van een aan te kopen woning. De aanvrager moet dit via een derde partij regelen. De hypotheekadviseur kan helpen bij het aanvragen van een bankgarantie. De kosten die verbonden zijn aan de bankgarantie komen voor rekening van de aanvrager.

15.3 Opstalverzekering

Knab stelt het de aanvrager verplicht om tijdens de looptijd van de hypotheek een opstalverzekering te hebben voor tenminste de geïndexeerde herbouwwaarde van het onderpand. Dit wordt ook wel een woonhuisverzekering genoemd.

15.4 Overlijdensrisicoverzekering

Knab stelt het de aanvrager(s) niet verplicht om een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten.

16. Documenten

Onderstaande documenten zijn de meest voorkomende documenten die Knab nodig heeft voor de beoordeling van hypotheekaanvragen. Dit overzicht biedt handvatten om het aanvraagproces goed voor te bereiden. Knab kan altijd extra documenten en aanvullende informatie opvragen.

Rente- en bindend aanbod	• Getekend renteaanbod (Knab Hypotheek 3 weken en Knab Helder Hypotheek 2 weken); • Getekend exemplaar bindend hypotheekaanbod (2 weken); • Getekend verlengingsvoorstel (indien van toepassing); • Getekende SEPA-machtiging.
Aanvrager	• Kopie geldig paspoort of identiteitskaart zonder BSN; • Kopie verblijfsvergunning; • Kopie bankafschrift waaruit blijkt dat de incassorekening op naam van de aanvrager(s) staat.
Zakelijk inkomen	Inkomensverklaring voor ondernemers van één van de toegestane rekenexperts, niet ouder dan zes maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. Gebruikt de aanvrager geen zakelijk inkomen als toetsinkomen, dan moet de aanvrager vooralsnog een positieve beoordelingsverklaring (nul-verklaring) van één van de rekenexperts aanleveren.
Inkomen uit loondienst	Bij gebruik IBL: • Salarisstroom niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; • UWV verzekeringsbericht zonder BSN niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. Let op: het is niet mogelijk om gebruik te maken van IBL wanneer een aanvrager meerdere dienstverbanden heeft of nog in de proeftijd zit. Bij gebruik van werkgeversverklaring: • Werkgeversverklaring waarbij de proeftijd is verstreken volgens het laatste NHG-model en niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; • Salarisstroom niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod die overeenkomt met de aangeleverde werkgeversverklaring. Bij een arbeidsovereenkomst die binnen drie maanden afloopt: • Schriftelijke en ondertekende verklaring van de werkgever van contractverlenging en de voorwaarden; of • Door alle partijen ondertekende verlenging van de arbeidsovereenkomst. Bij toekomstig dienstverband • Een getekende arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd zonder proeftijd;

	• Salarisstrook van huidig dienstverband niet ouder dan 1 maand op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; • UWV verzekeringsbericht zonder BSN niet ouder dan 2 weken op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. Bij toekomstige inkomensstijging Schriftelijke en ondertekende verklaring van de werkgever over onvoorwaardelijke inkomensstijging. De verklaring moet afkomstig en ondertekend zijn door dezelfde ondertekenaar die de werkgeversverklaring heeft ondertekend of door een andere ondertekenaar vanuit de HR-afdeling. Bij een Knab Hypotheek zonder NHG is het mogelijk een inkomensstijging aan te tonen met bijvoorbeeld een CAO of een ander officieel document waaruit de onvoorwaardelijke stijging blijkt. Het document moet afkomstig zijn van de werkgever.
Flexibele arbeidsrelatie	Bij gebruik IBL: • Salarisstrook niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod die overeenkomt met de aangeleverde werkgeversverklaring; • UWV verzekeringsbericht zonder BSN niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. Let op: het is niet mogelijk om gebruik te maken van IBL wanneer een aanvrager meerdere dienstverbanden heeft of nog in de proeftijd zit. Bij gebruik van werkgeversverklaring: • Werkgeversverklaring waarbij de proeftijd is verstreken volgens het laatste NHG-model en niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; • Salarisstrook niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod die overeenkomt met de aangeleverde werkgeversverklaring; • Jaaropgaven van de afgelopen drie jaar (of drie salarisstroken met cumulatieven van afgelopen maand in de laatste drie jaar). Let op: Inkomensverklaring van de Belastingdienst of IB-aangiftes mogen niet worden gebruikt voor aanvragen zowel met als zonder NHG.
(Toekomstig) Pensioeninkomen	Uitdraai MijnPensioenoverzicht.nl niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. In geval van buitenlands pensioen: Toekomstig: • Meest recente pensioenopgave (UPO). Lopend: • Toekenningsbrief; • Meest recente uitkeringsspecificatie; • Meest recente bankafschrift met bijschrijving uitkering op de rekening van klant.

Inkomen uit lijfrente	Bij inkomen uit lopende lijfrente: • Lijfrentepolis en toekenningsbesluit. Deze documenten moeten van de uitkerende instantie komen en de hoogte en duur van de lijfrente moeten zichtbaar zijn; • Bankafschrift met meest recente lijfrente-uitkering. Bij inkomen uit toekomstige lijfrente: • Een berekening van het verwachte inkomen, zie hoofdstuk 4.7.
Dienstverband bij familie	• Werkgeversverklaring volgens het laatste NHG-model, niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; • Salarisstroom niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod die overeenkomt met de aangeleverde werkgeversverklaring; • Bankafschriften met salarisbijschrijving van dezelfde maand als de salarisstroom, volledig en zonder doorhalingen.
Variabele looncomponenten (ORT, provisie en/of overwerk)	• Op de aangeleverde salarisstroom van de desbetreffende maand moet het uitbetaalde bedrag zichtbaar zijn (anders moet de aanvrager aanvullende salarisstroken aanleveren).
Sociale uitkering (IVA, WAO/WAZ en/of Wajong)	• Meest recente toekenningsbesluit van de uitkerende instantie waaruit blijkt dat dit een gegarandeerde uitkering betreft zonder herkeuring die tot pensioendatum of AOW-leeftijd loopt; • Maandspecificatie uitkering niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; • Bankafschrift met de bijschrijving van de uitkering.
Inkomen uit partneralimentatie	• Bankafschriften met de bijschrijving van de partneralimentatie van de afgelopen 3 maanden, waarvan meest recente afschrift is niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod, volledig en zonder doorhalingen; • Meest recente IB-aangifte als het inkomen uit partneralimentatie voorgaand jaar is ingegaan; • Echtscheidingsconvenant en/of rechtelijke uitspraak waaruit partneralimentatie blijkt.
Waardebepaling bestaande woning	• Een compleet en door NWWI gevalideerd taxatierapport niet ouder dan zes maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod (bij een combinatiepand moet het rapport aparte marktwaardes en oppervlaktes van woon- en bedrijfs gedeeltes bevatten); • Een Calcasa desktoptaxatie mag niet ouder dan zes maanden zijn op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. In geval van een appartement moet de aanvrager aanvullend de volgende documenten aanleveren: ○ KvK inschrijving VvE; ○ Laatste jaarrekening VvE; • Indien bouwkundig rapport; zie hoofdstuk 10.7. • Indien fundering D of E; zie hoofdstuk 8.5.

	Knab gaat altijd uit van het laagste bedrag van de koopprijs of het bedrag vermeld in de (desktop)taxatie. In geval van een verbouwingstaxatie geldt de waarde na verbouwing.
Waardebepaling nieuwbouwwoning	Algemene regels: • Wanneer de grond al in bezit is, dan moet de grond gewaardeerd worden tegen de oorspronkelijke aankoopprijs; • Als er sprake is van een afgebouwde nieuwbouwwoning die nog niet is opgeleverd en/of is bewoond, beschouwt Knab het onderpand als bestaande bouw. Bij projectmatige nieuwbouw/ bouw in eigen beheer/ CPO: • Een compleet en door NWWI gevalideerd nieuwbouw taxatierapport met bijlagen en niet ouder dan zes maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; • Taxatierapport moet zijn opgemaakt op basis van de bouwtekeningen en het bestek, uitgaande van de aangevraagde omgevingsvergunning; • De omgevingsvergunning moet uiterlijk op het moment van passeren onherroepelijk zijn.
Aankoop van een bestaande woning	• Een door alle partijen ondertekend en geparafeerd exemplaar van de koopakte.
Aankoop van een nieuwbouwwoning	• Door alle partijen ondertekende koop / aanneemovereenkomst; • Waarborgcertificaat van de instelling met keurmerk van de Stichting GarantieWoning; • Getekende meerwerkspecificatie als deze van toepassing is; • Voorlopig energielabel, indien (nog) niet aanwezig wordt er standaard van label A++ uitgegaan; • Concept kadastrale splitsing; • Aanvraag omgevingsvergunning.
Erfpacht	Bij erfpacht: • Erfpachtovereenkomst, waaruit de duur van erfpacht en erfpachtcanon blijkt; • Als de canon binnen 12 maanden opnieuw bepaald wordt, moet documentatie hieromtrent aangeleverd worden. Bij afkoop erfpachtcanon: • Taxatierapport niet ouder dan zes maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod, met waarde van het onderpand na afkoop erfpacht; • (Concept)akte van conversie erfpacht. Bij aankoop van bloot eigendom: • Taxatierapport niet ouder dan zes maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod, met waarde van het onderpand na aankoop bloot eigendom; • (Concept)akte van levering inclusief aankoopprijs.

Oversluiten huidige hypotheek	Een (pro forma) aflosnota niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. Bij oversluiten op basis van werkelijke last: • Een opgave van de huidige lasten niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; of • Een renteherzieningsofferte van de huidige geldverstrekker bij het einde van de rentevaste periode.
Echtscheiding/ beëindigd geregistreerd partnerschap	• Echtscheidings- of ontbindingsbeschikking; • (Echt)scheidingsconvenant; • Inschrijvingsbewijs burgerlijke stand; • Als er geen (echt)scheidingsdocumenten meer beschikbaar zijn en de (echt)scheiding meer dan twaalf jaar geleden is, dan volstaat inschrijvingsbewijs burgerlijke stand en de meest recente IB-aangifte; • (Concept)akte van verdeling, als er sprake is van verdeling; • Bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (als de woning nog op twee namen staat).
Overbruggingshypotheek	Woning is nog niet verkocht: • Verklaring verkopend makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopprijs en de maximaal verwachte verkooptermijn; • Schuldrestopgave hypotheek niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; • (Desktop) taxatierapport niet ouder dan zes maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod (hoeft niet te worden gevalideerd); • De laagste waarde wordt gebruikt als marktwaarde. Woning is nog niet definitief verkocht (ontbindende voorwaarden zijn niet verstreken): • Door alle partijen ondertekende verkoopovereenkomst; • Schuldrestopgave hypotheek niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; • (Desktop) taxatierapport niet ouder dan zes maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod (hoeft niet te worden gevalideerd); • De laagste waarde wordt gebruikt als marktwaarde. Woning is definitief verkocht: • Door alle partijen ondertekende verkoopovereenkomst; • Schuldrestopgave hypotheek niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. SEW/KEW/BEW-polissen: • Opgave verzekeraar, niet ouder dan drie maanden, met de actuele afkoopwaarde; • Bevestiging verzekeraar of hypotheekaanbieder (pandhouder) dat afkoopwaarde bij passeren wordt verrekend.

	Dubbele lasten: Aantonen dat de dubbele lasten voor twaalf maanden of tot moment van overdracht gedragen kunnen worden (bijvoorbeeld door eigen middelen).
Meerdere woningen zonder overbrugging	Woning is of wordt verkocht: • Schuldrestopgave hypotheek niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod; of • Als er geen hypotheek op de woning rust(te), moet de aanvrager aantonen hoe deze woning bij aanvang is gefinancierd dan wel verkregen (mits binnen 5 jaar voor aanvraagdatum Knab Hypotheek); • Verklaring verkopend makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopprijs en de maximaal verwachte verkooptermijn; • Indien verkocht: ○ Door alle partijen ondertekende verkoopovereenkomst; of ○ Notarisafrekening. • Indien nog niet verkocht: ○ Meest recente WOZ; of ○ (Desktop) taxatie niet ouder dan zes maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod (hoeft niet te worden gevalideerd); • Bewijs van eigen middelen in verband met het aantonen van de betaalbaarheid van de dubbele lasten gedurende twaalf maanden of tot het moment van overdracht of indien sprake is van restschuld. Woning wordt niet verkocht: • Schuldrestopgave hypotheek niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod (inclusief uitstaande schuld, aflosvorm, rente, rentevaste periode en maandlasten); • Meest recente WOZ; of • (Desktop) taxatie niet ouder dan zes maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod (hoeft niet te worden gevalideerd). Aanvullende documenten als een woning wordt verhuurd en de lasten worden gesaldeerd: • Door alle partijen getekende verhuurovereenkomst inclusief NAW-gegevens van de huurder en verhuurder: ○ Originele duur van de verhuurperiode moet ten minste 12 maanden zijn; ○ Resterende duur van de verhuurperiode moet op datum van het uitbrengen van bindende offerte nog ten minste 6 maanden zijn; • Bankafschriften met huurbijgeschrijvingen van de afgelopen drie maanden; • Meest recente en definitieve IB-aangifte;

	• De verhuurde woning is hypotheekvrij of er moet een verklaring van de geldverstrekker zijn dat de verhuur is toegestaan; • Getekende schriftelijke verklaring van de aanvrager(s) dat het bij Knab te financieren onderpand voor eigen bewoning is.
Financiële verplichtingen	Recent en niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod: • Kredietoverzicht inclusief de maandlasten; • DUO-schuldoverzicht met de actuele schuldrest, rente, resterende looptijd en (indien van toepassing) het termijnbedrag; • Bankafschriften zonder doorhalingen van afgelopen 3 maanden met afschrijvingen van de partneralimentatieverplichting en het meest recente IB-aangifte; • Bewijsstukken overige lasten en financiële verplichtingen.
Af te lossen kredieten	• Recent saldo-overzicht van het terug te betalen krediet of een aflosnota; • Aflossingsbewijs krediet en het bewijs dat het krediet afgemeld gaat worden bij BKR, of een BKR-toets waaruit blijkt dat het krediet is afgelost; • Bewijs van eigen middelen (rekeningafschrift) ter aflossing van de financiële verplichtingen.
Eigen middelen en herkomst	Spaargeld: • Bankafschriften van de spaar- en betaalrekening, niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod, waaruit de opbouw/herkomst van het gespaarde bedrag blijkt; • Het meest recente financieel jaaroverzicht van de spaar- en betaalrekening(en). Beleggingen: • Waardeoverzicht niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. Schenking: • Door alle partijen ondertekende schenkingsovereenkomst. Opbrengst verkoop woning: • Afrekening van de notaris. Erfenis: • Belastingaangifte of aanslag erfbelasting; • Een kopie bankafschrift waaruit de bijschrijving van de erfenis blijkt en eventueel een notarisstuk waaruit de verdeling blijkt. Lening: • Door alle partijen ondertekende leningsovereenkomst. De bijbehorende lasten worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast, tenzij deze volledig worden terug geschonken.

	Onttrekking uit ondernemingsvermogen: • Positieve verklaring van onttrekking uit de onderneming moet blijken uit Inkomensverklaring opgesteld door een Rekenexpert; • Een kopie bankafschrift waaruit blijkt dat het bedrag uit de onderneming afkomstig is. Anders: • Bewijsstukken en een verklaring waarin de aanvrager zelf aangeeft hoe de eigen middelen zijn opgebouwd.
Bij een aflossingsvrij deel in Box 1	• Recente en definitieve IB-aangifte met het hypotheekdeel of de hypotheekdelen waarvan de rente aftrekbaar is zonder dat deze voldoen aan het aflossingscriterium; of • Recente schuldrestopgave van de huidige geldverstrekker in combinatie met een bewijs dat deze schuld al bestond op 31 december 2012.
Starterslening	• Offerte van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn); • Toekenningbesluit van de gemeente.
Samenwonende partner die geen aanvrager is	• Een getekende ontruimingsverklaring; • Een kopie geldig legitimatiebewijs van de partner.