

Acceptatiegids

Philips
Pensioenfonds



Hypotheeken

Inhoudsopgave

Verschil met NHG-voorwaarden	3
Acceptatievoorwaarden	10
1. Wat zijn onze uitgangspunten?	11
2. Wat zijn onze grenzen?	11
3. Waaraan moet de consument voldoen?	12
4. Waaraan moet de woning voldoen?	13
5. Welke regels gelden voor de marktwaarde en de staat van de woning?	15
6. Waaraan moet de lening voldoen?	18
7. De financieringslast en maximaal toegestane financieringslast	22
8. Seniorenregeling	33
9. Oversluiten van de lening	36
10. De lening verhogen	36
11. Overbruggingshypotheek en meeneemregeling	37

Inleiding

Wij verstrekken nieuwe hypotheeklen alleen via aangesloten adviseurs. Deze acceptatiegids is daarom gericht op adviseurs.

Onze acceptatievoorwaarden zijn gebaseerd op de voorwaarden van NHG. Onze afwijkingen en aanvullingen zijn samengevat, direct na deze inleiding. Dit is een handig overzicht wanneer u de NHG-voorwaarden goed kent en alleen onze afwijkingen en aanvullingen wilt controleren.

Na de samenvatting volgen de volledige acceptatievoorwaarden. Hierin is zoveel mogelijk de NHG-indeling aangehouden en zijn onze afwijkingen en aanvullingen verwerkt.

Met deze acceptatiegids, de productkaart, de rentelijst, een concept hypotheekakte en de algemene voorwaarden kunt u uw klant zo goed mogelijk informeren over een Philips Pensioenfonds hypotheek. Al deze documenten zijn te vinden onder 'downloads' op onze website.

Verschil met NHG-voorwaarden

Overzicht met een samenvatting van de afwijkingen en aanvullingen ten op zichte van de NHG-voorwaarden in één overzicht. Handig wanneer u de NHG-voorwaarden goed kent en alleen onze afwijkingen en aanvullingen wilt controleren.

1. Wat zijn onze uitgangspunten?

Voor leningen met NHG geldt:

- Nieuwe leningen met NHG zijn alleen mogelijk voor bestaande klanten in de volgende situaties:
 - Een nieuwe tweede lening als de eerste ook is verstrekt met NHG.
 - Een nieuwe eerste lening op de huidige woning als de huidige eerste lening ook is verstrekt met NHG.
 - Een nieuwe eerste lening op een nieuwe woning als de huidige lening op de huidige woning ook is verstrekt met NHG en de consument gebruik maakt van de verhuisregeling.
- Nieuwe leningen met NHG onder opschortende voorwaarden zijn niet mogelijk (daarom is een lening met NHG voor nieuwbouw niet mogelijk).

2. Wat zijn onze grenzen?

Voor alle leningen geldt:

- Het minimale verstrekingsbedrag is € 10.000 per lening(deel).
- Ten minste één leningdeel moet een looptijd hebben van minimaal 5 jaar.
- Wij verstrekken geen leningen voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen.
- Wij verstrekken geen leningen bij zelfbouw.
- Wij verstrekken geen leningen op basis van zuivere oversluiting.

Voor leningen zonder NHG geldt:

- Het maximale verstrekingsbedrag is € 1.000.000 per woning.
- De maximale verstrekking ten opzichte van de marktwaarde van de woning is 65%. Hierbij is het toegestaan rekening houden met het opgebouwde kapitaal van een gekoppeld opbouwproduct, maar alleen als de waarde hiervan niet meer kan dalen.
- De maximale verstrekking ten opzichte van de marktwaarde van de woning is 50% voor aflossingsvrije leningen.
- Bij nieuwbouw in eigen beheer gelden dezelfde regels als bij aankoop nieuwbouw.

3.2 Aansprakelijkheid en eigendom

Voor alle leningen geldt:

- De consument is zelfstandig beschikkingsbevoegd. Als de consument onder bewind staat dan moet de bewindvoerder de partner zijn, die ook eigenaar moet zijn.
- Het maximaantal aanvragers is twee, de eigendomsverhouding dient dan 50/50 te zijn.
- Van bewoners die geen eigenaar zijn wordt een ontruimingsverklaring gevraagd.
- Wij verstrekken geen leningen bij een levering met een Groninger Akte.

Voor leningen zonder NHG geldt:

- De bewoner die het recht van vruchtgebruik heeft dient schuldenaar te worden (zijn). Een eigenaar van het blote eigendom die geen bewoner is dient het eigendom onder te zetten.

3.4 BKR-toets

Voor alle leningen geldt:

Wij verstrekken geen leningen als er sprake is van een negatieve BKR-registratie of codering. Ook niet als deze is hersteld of als het krediet inmiddels is afgelost.

4. Waaraan moet de woning voldoen?

Voor alle leningen geldt:

- De woning is binnen een redelijke termijn te verkopen tegen een marktconforme prijs
- Als de woning een gedeelde bestemming heeft moet het woongedeelte minimaal 50% van de marktwaarde (na aanpassing) vertegenwoordigen.
- Een gedeelde bestemming is mogelijk voor kantoor-, winkel- of bedrijfsruimte. Een woonbestemming voor een woonboerderij met gedeeltelijke agrarische bestemming op de grond is ook mogelijk.
- Als de woning een appartement is moet de VVE actief zijn en voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot onder andere reserveringen voor groot onderhoud. Dit moet blijken uit het taxatierapport.
- De woning moet vrij zijn van beslagen.
- De woning moet naar herbouwwaarde uitgebreid zijn verzekerd.
- Een lening is niet mogelijk als uit de taxatie blijkt dat er sprake is van een sloop-/handhavingafweging.

4.4 Aan welke voorwaarden moeten erfpachtconstructies voldoen?

Voor alle leningen geldt:

- Voor de door NHG toegestane niet traditionele erfpacht- en kortingsconstructies is een lening bij ons niet mogelijk.
- Bij traditionele erfpachtconstructies gelden de volgende leningvoorwaarden:
 - De einddatum van een lening(deel) is maximaal gelijk aan de einddatum van het erfpachtsrecht of de herzieningsdatum van de canon als deze eerder is.
 - Erfpacht in combinatie met een aflossingsvrij(e) lening(deel) is alleen mogelijk als het erfpachtsrecht geen einddatum heeft en de canon niet meer wordt herzien.

5.1 Hoe wordt de marktwaarde van een bestaande woning bepaald?

Voor alle leningen geldt:

- Wij verstrekken geen nieuwe leningen op basis van een hybride taxatie.
- De consument is verplicht aan te leveren:
 - Een afschrift van het taxatierapport inclusief bijlagen, of
 - Indien het taxatierapport digitaal wordt aangeleverd, het document waaruit de van toepassing zijnde unieke code blijkt.

5.3 Hoe wordt de marktwaarde van een nieuwbouwwoning bepaald?

De marktwaarde bij een nieuwbouwwoning wordt bepaald op basis van een taxatierapport zoals bij een bestaande woning. Omdat de woning nog moet worden gebouwd vindt de taxatie plaats op basis van de koop-/aannemings-overeenkomst, meerwerkspecificatie, bestek en tekeningen.

6. Waaraan moet de lening voldoen?

Voor alle leningen geldt:

- Wij verstrekken geen leningen voor restschuldfinanciering.

6.2.1 en 6.2.2 Soorten kosten

Wij stellen geen eisen aan de kosten die worden meegenomen in de lening. De grens wordt bepaald door de LTV.

6.2.3 Consumptieve doelen

Voor leningen zonder NHG geldt:

- Box3 leningen zijn toegestaan.

6.4 Bouwdepot

Voor leningen zonder NHG geldt:

- Er geldt een depotverplichting voor het bedrag van de lening wat wordt geleend op basis van de marktwaarde na de aanpassingen.
- Een depotverplichting voor aanpassingen geldt niet als aan de volgende eisen wordt voldaan:
 - een mogelijke verruiming van de leencapaciteit is niet nodig voor de verstrekking.
 - de marktwaarde vóór de aanpassingen is al voldoende.
 - en er is geen sprake is van achterstallig onderhoud.
 - en de aard van de aanpassingen is niet constructief.
 - en de aanpassingen maximaal 10% van de marktwaarde bedragen.
- In overleg is een vrijwillig depot mogelijk.

6.5 Maandelijks betalen

Voor alle leningen geldt:

- Vooruitbetalen is bij ons **niet** mogelijk.

6.6.1 Wanneer is een aflossingsvrije hypotheek mogelijk?

Voor leningen met NHG geldt:

- Wij verstrekken **geen** aflossingsvrije leningen met NHG.

7.4 Het toetsinkomen van de consument bepalen

Voor alle leningen geldt:

- Voor de berekening van het toetsinkomen maken wij geen gebruik van brondata.
- Wij rekenen niet met het sociaal minimum.

7.5 De werkgeversverklaring

Voor alle leningen geldt:

- Is de consument in dienst bij een familiebedrijf? Dan moet de werkgeversverklaring worden getekend door de accountant en dan gelden de volgende extra voorwaarden:
 - De onderneming bestaat op de datum van het bindend aanbod minimaal 3 jaar.
 - De aanvrager is op de datum van het bindend aanbod 12 maanden of langer achtereenvolgens in dienst.
 - De arbeidsovereenkomst is voor onbepaalde tijd.
 - Een toekomstige salarisverhoging wordt buiten beschouwing gelaten in het toetsinkomen.

7.7 Inkomensbepaling Loondienst (IBL)

Voor alle leningen geldt:

- Het gebruik van de rekentool IBL is bij ons niet mogelijk.

7.8 De perspectiefverklaring

Voor alle leningen geldt:

- Het gebruik van de perspectiefverklaring is bij ons niet mogelijk.

7.11.1 Wat zijn de regels bij gebruik van een lijfrentepolis?

Voor alle leningen geldt:

- Krijgt de consument in de toekomst een uitkering op basis van lijfrente? Dan dient het inkomen te blijken uit een opgave/voorbeeldberekening van de verzekeringsmaatschappij waaruit blijkt dat die is gebaseerd op de NHG-regels.

7.14 Inkomen uit persoonsgebonden budget (PGB)

Voor alle leningen geldt:

- Een inkomen vanuit een PGB mag u **niet** meetellen bij het toetsinkomen.

8. Seniorenregeling

Voor alle leningen geldt:

- Bij de seniorenregeling mag de werkelijke maandlast van de huidige lening de laatste 6 maanden niet zijn gestegen.
- Bij de seniorenregeling wordt voor het gedeelte van de financiering waarvoor geen renteaftrek van toepassing is, of deze binnen 120 maanden zal vervallen, de financieringslast bepaald door de werkelijke maandlast te vermenigvuldigen met de factor: woonquote Box1 / woonquote Box3 (dit is geen afwijking, maar een methodiek die vaak onbekend is).

Voor leningen zonder NHG geldt:

- De eigen PPF seniorenregeling is ook bestemd voor oversluitingen.
- De eigen PPF seniorenregeling is ook bestemd voor box3 leningen.

Voor leningen met NHG geldt:

- Van de NHG seniorenregeling worden twee punten uitgesloten:
 - het laatste gedachtenstreepje bij C.8.2.3, 5^e bullit.
 - het eerste gedachtenstreepje bij C.8.3.2, 9^e bullit.



Acceptatievoorwaarden

1. Wat zijn onze uitgangspunten?

- Nieuwe leningen moeten voldoen aan wet- en regelgeving, in het bijzonder de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk).
- Nieuwe leningen met NHG moeten voldoen aan de NHG-voorwaarden en normen, waarbij rekening moet worden gehouden met onze afwijkingen en aanvullingen.
- Wij verstrekken alleen nieuwe leningen met NHG aan bestaande klanten en in de volgende situaties:
 - Een nieuwe tweede lening als de eerste ook is verstrekt met NHG.
 - Een nieuwe eerste lening op de huidige woning als de huidige eerste lening ook is verstrekt met NHG.
 - Een nieuwe eerste lening op een nieuwe woning als de huidige lening op de huidige woning ook is verstrekt met NHG en de consument gebruik maakt van de verhuisregeling.
- Wij verstrekken geen nieuwe leningen met NHG onder opschortende voorwaarden.
- Andere borgstellingen dan NHG zijn niet mogelijk.
- Op het moment dat wij een bindend aanbod uitbrengen moet worden voldaan aan alle regels.

2. Wat zijn onze grenzen?

Voor alle leningen geldt:

- Het minimale verstrekingsbedrag is € 10.000 per leningdeel.
- De maximale looptijd van een lening(deel) is 30 jaar.
- Ten minste één lenigdeel moet een looptijd hebben van minimaal 5 jaar.
- Wij verstrekken geen leningen voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen.
- Wij verstrekken geen leningen voor zelfbouw.
- Wij verstrekken geen leningen op basis van zuivere oversluiting.

Voor leningen zonder NHG geldt:

- Het maximale verstrekingsbedrag is € 1.000.000 per woning.
- De maximale verstrekking ten opzichte van de marktwaarde van de woning is 65%. Hierbij mag u rekening houden met het opgebouwde kapitaal van een gekoppeld opbouwproduct, maar alleen als de waarde hiervan niet meer kan dalen.
- De maximale verstrekking ten opzichte van de marktwaarde van de woning is 50% voor aflossingsvrije leningen.
- Bij nieuwbouw in eigen beheer gelden dezelfde regels als bij aankoop nieuwbouw.

Voor leningen met NHG geldt:

De grenzen van Hoofdstuk C.2 uit de NHG-voorwaarden en normen zijn van toepassing, met uitzondering van C.2.5.4. Deze paragraaf gaat over zuivere oversluiting. Wij verstrekken geen leningen op basis van zuivere oversluiting.

Wij verstrekken ook geen leningen met NHG voor een:

- Nieuwbouwwoning
- (Gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek

3. Waaraan moet de consument voldoen?

3.1 Documenten

De consument moet één van de volgende documenten hebben:

- Een geldig paspoort of ID-kaart uit een lidstaat van de Europese Unie of uit Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein.
- Een geldig vreemdelingendocument van de Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND) of een sticker of een inlegvel van de IND in het geldig paspoort.

Uit deze documenten moet een van onderstaande dingen blijken:**De consument heeft;**

- De nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie of Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein.
- Een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd.
- Een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen.
- Een document 'Duurzaam verblijf burgers van de Unie'.
- Een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is volgens artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Vragen meerdere consumenten de lening aan? En blijkt voor een consument niet het bovenstaande? Maar heeft deze consument wel een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd met een tijdelijk verblijfsdoel? Dan kunt u de lening toch aanvragen, maar daarbij is het niet toegestaan het inkomen van deze consument mee te tellen bij het toetsinkomen.

3.2 Aansprakelijkheid en eigendom

Iedereen aan wie wij een bindend aanbod doen moet voldoen aan de eisen hieronder:

- De consument is hoofdelijk aansprakelijk voor de lening.
- De consument is eigenaar of mede-eigenaar van de woning.
- De consument bewoont de woning als hoofdverblijf.
- De consument is zelfstandig beschikkingsbevoegd. Als de consument onder bewind staat dan moet de bewindvoerder de partner zijn, die ook eigenaar moet zijn.
- Van bewoners die geen eigenaar zijn wordt een ontruimingsverklaring gevraagd.
- Wij verstrekken geen leningen bij een levering met een Groninger akte.

Zijn er meerdere eigenaren? Bij ons is het maximumaantal twee en voor iedere eigenaar geldt het volgende:

- Het eigendomsdeel is 50%.
- De eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de lening.

Wordt de lening zonder NHG aangevraagd en is er sprake van vruchtgebruik?**Dan moet worden voldaan aan de volgende eis:**

- De consument die het recht van vruchtgebruik heeft dient schuldenaar te worden (zijn). Een eigenaar van het blote eigendom die geen bewoner is dient het eigendom onder te zetten.

3.3 Screening

Wij screenen alle consumenten voor wie u een lening aanvraagt in raadpleegbare registers zoals bijvoorbeeld wereldwijde registers met betrekking tot het tegengaan van witwassen en terrorisme financiering en de Kamer van Koophandel. Wij doen dit ook tijdens de looptijd van de hypotheek.

3.4 BKR-toets

Wij toetsen voor iedere consument of er bij de Stichting Bureau Krediet Registratie kredieten zijn geregistreerd.

Is of was een consument woonachtig in België, Duitsland, Oostenrijk of Italië? Of heeft de consument de nationaliteit van een van deze landen? Dan voeren wij een buitenland toets uit om te bepalen of de consument in dat land geregistreerde kredieten heeft. Dit doen wij via BKR.

Wanneer bieden wij geen lening aan?

Wij verstrekken **geen** leningen als er sprake is van een negatieve BKR-registratie of codering. Ook niet als deze is hersteld of als het krediet inmiddels is afgelost.

4. Waaraan moet de woning voldoen?**4.1 Voor welke woningen verstrekken wij leningen?****Wij verstrekken leningen voor de volgende woningen:**

- Een gebouw of een gedeelte daarvan, met de grond en andere onroerende zaken die erbij horen, zoals een garage, schuur of land.

4.2 Aan welke voorwaarden moet de woning voldoen?**De woning moet voldoen aan de volgende voorwaarden:**

- De woning ligt in het Europese deel van Nederland.
- De woning is binnen een redelijke termijn te verkopen tegen een marktconforme prijs.
- De woning is bestemd voor permanente bewoning.
- Bij een gedeelde bestemming vertegenwoordigt het woongedeelte minimaal 50% van de marktwaarde (na aanpassing).

- Een gedeelde bestemming is mogelijk voor kantoor-, winkel- of bedrijfsruimte. Een woonbestemming voor een woonboerderij met gedeeltelijke agrarische bestemming op de grond is ook mogelijk.
- De woning is geschikt voor permanente bewoning, of wordt daarvoor geschikt gemaakt.
- De woning is geschikt als hoofdverblijf.
- De woning is niet (gedeeltelijk) verhuurd of aan een ander in gebruik gegeven.
- Als de woning een appartement is moet de VVE actief zijn en voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot onder andere reserveringen voor groot onderhoud. Dit moet blijken uit het taxatierapport.
- De woning moet vrij zijn van beslagen.
- De woning moet naar herbouwwaarde uitgebreid zijn verzekerd.
- Een lening is niet mogelijk als uit de taxatie blijkt dat er sprake is van een sloop-/handhavingafweging.

Bij leningen met NHG mag de woning **niet** belast zijn met vruchtgebruik.

4.3 Aan welke voorwaarden moet een nieuwbouwwoning voldoen?

Deze paragraaf is alleen van toepassing voor leningen zonder NHG, omdat wij geen leningen met NHG verstrekken onder opschortende voorwaarden.

Koopt de consument een nieuwbouwwoning? Dan gelden de volgende regels:

- Voor de woning moet door een waarborgende instelling een waarborgcertificaat onder het KeurmerkGarantieWoning zijn afgegeven. Welke waarborgende instellingen het keurmerk mogen voeren staat vermeld op www.stichtinggarantiewoning.nl.
- De waarborgregeling moet in de koop- aanneemovereenkomst staan.
- Is de verkoper een woningcorporatie volgens de Woningwet? Dan volstaat een afbouwgarantie van de woningcorporatie in de koop-/aanneemovereenkomst.

Bouwt de consument de woning in eigen beheer? Dan gelden deze eisen ook. Een andere vorm van afbouwgarantie kunt u ter beoordeling voorleggen.

Zelfbouw is bij ons niet mogelijk.

4.4 Aan welke voorwaarden moeten erfpachtconstructies voldoen?

Alleen traditionele erfpachtconstructies

Wij staan alleen traditionele erfpachtconstructies toe. Wij verstrekken geen leningen op basis van de door NHG toegestane erfpacht- en kortingsconstructies. Met een traditionele erfpachtconstructie bedoelen wij dat een (semi-)overheidsinstantie een recht van erfpacht aan de consument heeft gegeven voor de grond van een woning.

Deze constructie moet voldoen aan alle voorwaarden hieronder:

- De erfpachtcanon hangt niet van het inkomen van de consument af.
- De erfpachtcanon is niet afgestemd op een specifieke doelgroep.
- De erfpacht hoort niet bij een specifiek project maar bij de overheidsinstantie.
- De consument is niet verplicht om de grond te kopen.
- In de erfpachtovereenkomst staat de duur van het recht van erfpacht.

Bij erfpacht gelden de volgende leningvoorwaarden:

- De einddatum van een lening(deel) is maximaal gelijk aan de einddatum van het erfpachtsrecht of de herzieningsdatum van de canon als deze eerder is.
- Erfpacht in combinatie met een aflossingsvrij(e) lening(deel) is alleen mogelijk als het erfpachtsrecht geen einddatum heeft en de canon niet meer wordt herzien.

5. Welke regels gelden voor de marktwaarde en de staat van de woning?

5.1 Hoe wordt de marktwaarde van een bestaande woning bepaald?

De marktwaarde vrij van huur en gebruik van een bestaande woning moet blijken uit een taxatie. Er zijn twee soorten taxaties: een hybride taxatie en een fysieke taxatie. Wij vragen bij nieuwe leningen altijd om een fysieke taxatie. Ook bij leningen met NHG.

Het taxatierapport van een fysieke taxatie moet aan de volgende eisen voldoen:

- De maker van het rapport moet onafhankelijk zijn. Dat wil zeggen dat de taxateur niet betrokken is geweest bij de koop, verkoop, bemiddeling, bouwkundige keuring of financiering van de woning. De taxateur mag ook geen banden hebben met de koper of verkoper.
- Een door NHG geaccepteerd validatie-instituut moet het taxatierapport gevalideerd hebben. Meer informatie hierover staat op www.nhg.nl.
- Het taxatierapport mag maximaal 6 maanden oud zijn gerekend vanaf de waarde peildatum.
- Is de woningwaarde na aanpassingen nodig om de lening te kunnen verstrekken? Dan moeten de volgende elementen in het taxatierapport staan:

- De marktwaarde op het moment van taxeren;
- Een overzicht van de aanpassingen, inclusief opgave van de kosten, om deze marktwaarde te kunnen behalen;
- De marktwaarde na aanpassing.
- De consument is verplicht aan te leveren:
 - Een afschrift van het taxatierapport inclusief bijlagen, of
 - Indien het taxatierapport digitaal wordt aangeleverd, het document waaruit de van toepassing zijnde unieke code blijkt.

Wat zijn aanpassingen aan de woning?

- Kwaliteitsverbeteringen
- Energiebesparende voorzieningen
- Afbetaling van een kortingsdeel
- Afkoop van de erfpachtcanon
- De consument wordt eigenaar van de grond
- De consument wordt volledig eigenaar van de woning

Wat zijn kwaliteitsverbeteringen?

Met kwaliteitsverbetering bedoelen wij het volgende:

- Herstel van achterstallig onderhoud
- Verbetering van de woning
- Uitbreiding van de woning
- Het saneren van verontreinigde grond. Maar dit beschouwen wij alleen als een kwaliteitsverbetering als uit het taxatierapport blijkt dat de sanering van de bodem nodig is om de woning geschikt te maken voor bewoning.

De kwaliteitsverbeteringen moeten onderdeel gaan uitmaken van de woning.

Wat zijn energiebesparende voorzieningen?

Energiebesparende voorzieningen zijn de volgende kwaliteitsverbeteringen:

- Gevelisolatie
- Dakisolatie
- Vloerisolatie
- Leidingisolatie
- Hoog rendement beglazing (ten minste HR ++)
- Energiezuinige deuren
- Kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen indien deze voorzieningen worden getroffen in combinatie met hoog rendement beglazing (ten minste HR ++)
- Douche-warmteterugwinningssysteem
- Energiezuinig ventilatiesysteem indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen
- Warmtepompen
- Zonnecellen
- Of een combinatie van de genoemde voorzieningen

Dit zijn de voorzieningen die ook zo in de Trhk staan.

5.2 Hoe wordt de staat van een bestaande woning bepaald?

Is de staat van een woning niet goed? Of is er een aanschrijving van de gemeente over de toestand van de woning? Dan is een lening alleen mogelijk als:

- De gebreken direct worden hersteld.
- De consument financieel in staat is om dat herstel direct uit te laten voeren.

5.2.1. Wanneer is een bouwkundig rapport nodig?

Blijkt één van onderstaande situaties uit het taxatierapport? Dan is een bouwkundig rapport nodig:

- Er is sprake van achterstallig onderhoud dat snel hersteld moet worden. Bereken het gemiddelde van het totaal door de taxateur geschatte directe kosten. Dit gemiddelde is meer dan 10% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik.
- Er is meer bouwkundig onderzoek nodig.
- De bouwkundige toestand van de woning is slecht.

5.2.2. Aan welke eisen moet een bouwkundig rapport voldoen?

Wij controleren of het bouwkundig rapport aan de volgende eisen voldoet:

- De maker van het rapport moet een van de volgende partijen zijn:
 - Een gemeente
 - Vereniging Eigen Huis
 - Een bouwkundig bedrijf dat is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Bijvoorbeeld een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een bouwkundig schade- expertisebureau.
- De maker van het rapport moet onafhankelijk zijn. Dat wil zeggen dat de maker niet betrokken is bij de koop, verkoop, bemiddeling, taxatie of financiering van de woning. De maker mag ook geen banden hebben met de koper of verkoper.
- Maakt een bouwkundig bedrijf het rapport? Dan moet dat bedrijf het 'Model bouwkundig rapport' van NHG gebruiken. Deze is te vinden in het 'Document werkprocessen' van NHG.
- Het rapport mag maximaal 12 maanden oud zijn.

5.2.3. Hoe worden kosten voor achterstallig onderhoud bepaald?

Is er achterstallig onderhoud en geldt één van de situaties hieronder? Dan worden de kosten voor het herstel bepaald alsof een bedrijf het werk uitvoert. Ook als de consument het werk zelf gaat uitvoeren:

- De gemeente heeft laten weten dat de consument achterstallig onderhoud moet herstellen. Dit blijkt uit het taxatierapport.
- Uit het bouwkundig rapport blijkt dat er achterstallig onderhoud is dat direct hersteld moet worden.

De consument is verplicht om dit achterstallig onderhoud uit te (laten) voeren. Dit is een kwaliteitsverbetering van de woning.

5.3 Hoe wordt de marktwaarde van een nieuwbouwwoning bepaald?

De marktwaarde bij een nieuwbouwwoning wordt bepaald op basis van een taxatierapport zoals bij een bestaande woning. Zie 5.1. voor de eisen waaraan het rapport moet voldoen.

Omdat de woning nog moet worden gebouwd vindt de taxatie plaats op basis van de koop-/aannemingsovereenkomst, meerwerkspecificatie, bestek en tekeningen.

6. Waaraan moet de lening voldoen?

Wat mag een consument lenen? Hoe staat dat in verhouding tot de marktwaarde van de woning? En voor welke kostenposten mag er worden geleend? Dat staat in dit hoofdstuk. Daarnaast staat hier hoe de consument de lening moet terugbetalen.

Voor leningen met NHG gelden de voorwaarden uit hoofdstuk C.6 uit de NHG-voorwaarden en normen met uitzondering van C.6.3 en C.6.7.1 + C.6.7.3. Deze paragrafen gaan over restschuld financiering en over aflossingsvrije leningen met NHG. Beiden zijn bij ons niet mogelijk.

Voor leningen zonder NHG gelden onderstaande voorwaarden.

6.1 Loan-to-value

De loan-to-value (LTV) is de verhouding tussen de grootte van de lening en de marktwaarde van de woning. De lening mag niet hoger zijn dan 65% van de marktwaarde. Wordt er ook geleend voor het aanpassen van de woning? Dan mag de lening niet hoger zijn dan 65% van de marktwaarde na deze aanpassingen.

6.2 Kosten waarvoor mag worden geleend

Hieronder leest u welke eisen we stellen bij welke soort kosten.

6.2.1. Soorten kosten bij een bestaande woning

Bij een bestaande woning stellen wij geen eisen aan de kosten die worden meegenomen in de lening. De grens wordt bepaald door de LTV.

6.2.2. Soorten kosten bij een nieuwbouwwoning

Bij een nieuwbouwwoning stellen wij geen eisen aan de kosten die worden meegenomen in de lening. De grens wordt bepaald door de LTV.

Wij stellen wel eisen aan de kosten die worden gemaakt en waarvan nota's moeten worden betaald uit het bouwdepot. Dan mogen alleen de volgende kosten worden meegenomen:

- De koop-/aannemingssom of kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf.

Zijn onderstaande kosten niet bij de koop-/aannemingssom inbegrepen? Dan mogen deze kosten ook worden meegenomen:

- De koopsom van de grond. Is de consument al eigenaar van de grond? Dan mag de koopsom niet worden meegenomen.
- Kosten voor de bouw.
- Meerwerk. Als er ook minderwerk is, mag alleen het saldo van deze twee worden meegenomen.
- Kosten voor aanvullende energiebesparende voorzieningen. Deze voorzieningen moeten blijken uit een meerwerk-overeenkomst.
- Kosten voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen.
- Kosten van de afkoop van de erfpachtcanon.

6.2.3. Soorten kosten bij consumptieve doelen

Er gelden geen bijzondere eisen voor leningen waarbij de woningwaarde (gedeeltelijk) wordt verzilverd voor consumptieve doelen. De financieringslast van dit gedeelte van de hypotheek wordt getoetst op basis van de daarvoor bestemde financieringslasttabellen uit de Trhk.

6.3 Lening in Euro's

Een Lening bij ons is in euro's

6.4 Bouwdepot

Voor leningen met NHG geldt:

Voor alle kosten die een consument leent voor aanpassing aan de woning geldt een bouwdepotverplichting. Betaalt een consument een deel van de kosten uit eigen middelen? Dan moet de consument de kosten eerst betalen met deze eigen middelen.

Voor leningen zonder NHG geldt:

Er geldt een depotverplichting voor het bedrag wat wordt geleend voor aanpassingen die leiden tot een verruiming van de leencapaciteit en wanneer zonder deze verruiming de aanvraag niet mogelijk zou zijn.

Wij maken onderscheid tussen een bouwdepot bij een bestaande woning en een nieuwbouwwoning bij het vaststellen van bedragen die verplicht in depot moeten worden gehouden.

6.4.1. Bouwdepot bij een bestaande woning

Er geldt een depotverplichting voor het bedrag van de lening wat wordt geleend op basis van de marktwaarde na de aanpassingen.

Betaalt een consument een deel van de kosten uit eigen middelen? Dan moet de consument de kosten eerst betalen met deze eigen middelen.

De depotverplichting geldt niet als aan de volgende eisen wordt voldaan:

- de marktwaarde voor de aanpassingen is al voldoende
- en er is geen sprake van achterstallig onderhoud
- en de aard van de aanpassingen is niet constructief
- en de aanpassingen maximaal 10% van de marktwaarde bedragen

In overleg is een vrijwillig depot mogelijk.

6.4.2. Bouwdepot bij een nieuwbouwwoning

Voor alle kosten die een consument leent voor een nieuwbouwwoning wordt een bouwdepot aangehouden. Betaalt een consument een deel van de kosten uit eigen middelen? Dan moet de consument de kosten eerst betalen met deze eigen middelen.

6.5 Maandelijks betalen

Een consument moet maandelijks achteraf rente en eventueel aflossing betalen. Een consument moet een SEPA-machtiging afgeven voor een automatische incasso.

Vooruitbetalen is bij ons **niet** mogelijk.

6.6 Aflosvormen

Een consument betaalt de lening in maximaal 30 jaar terug. Dit kan met verschillende aflosvormen. Wij bieden de volgende aflosvormen aan:

- annuïteiten
- lineair
- aflossingsvrij (alleen zonder NHG)
- leven (alleen zonder NHG)
- spaar-optie (alleen voortzettingen van bij ons bestaande spaar-optie-hypotheken)

Een combinatie van aflosvormen is mogelijk. Een lening kan maximaal uit vijf leningdelen bestaan (inclusief een eventuele overbruggingshypothek).

6.6.1. Wanneer is een aflossingsvrije hypotheek mogelijk?

Een aflossingsvrije hypotheek is alleen mogelijk zonder NHG.

Een aflossingsvrije hypotheek is mogelijk als het deel van de lening niet groter is dan 50% van de marktwaarde van de woning.

Is er sprake van erfpacht? Dan is aflossingsvrij alleen mogelijk als het erfpachtsrecht geen einddatum heeft en de canon niet meer wordt herzien.

Aan het einde van de looptijd moet de lening worden afgelost. Verlenging is eventueel mogelijk als deze wordt aangevraagd door een adviseur waar wij mee samenwerken.

6.6.2. Wanneer is een lening met een opbouwproduct mogelijk?

Leningen met een opbouwproduct moeten aan de volgende regels voldoen:

- het opbouwproduct is een levensverzekering met een KEW-clausule.
- de consument moet het opgebouwde kapitaal gebruiken om aan het einde van de looptijd de lening af te lossen.
- er mag met maximaal 8% rendement worden gerekend voor het verwachte eindkapitaal in het opbouwproduct. Met rendement bedoelen wij het bruto rendement, dus voor aftrek van alle kosten.

6.6.3. Als de bestaande eigenwoningschuld eindigt

Eindigt tijdens de looptijd de bestaande eigenwoningschuld voor de lening of een deel van de lening? En komt dit doordat de consument geen hypotheekrenteaf trek meer heeft omdat de maximale termijn hiervan is bereikt? Dan hoeft dit deel van de lening niet te worden veranderd. Dit mag worden voortgezet tot de einddatum van de lening.

7. De financieringslast en maximaal toegestane financieringslast

Een lening bij ons moet altijd een verantwoorde lening zijn. U moet zich bij ons in ieder geval aan de basisregels houden uit de Trhk. Daarnaast gelden nog aanvullende voorwaarden bij het vaststellen van de financieringslast en de maximaal toegestane financieringslast.

7.1 Regels voor de financieringslast en de maximale toegestane financieringslast

De financieringslast van een lening mag niet hoger zijn dan de maximaal toegestane financieringslast. U bepaalt de financieringslast en de maximaal toegestane financieringslast door artikel 3 Trhk toe te passen. De uitzonderingen die in de Trhk op die regels staan mag u niet gebruiken. Tenzij wij ergens vermelden dat dat wel mag. Daarnaast hebben wij aanvullende regels. Die staan ook in dit hoofdstuk.

7.2 Totale financieringslast

U bepaalt de totale financieringslast door de volgende lasten bij elkaar op te tellen:

- De financieringslast van de lening. Dit doet u door de financieringslast per leningdeel bij elkaar op te tellen.
- De financieringslast van een al lopende lening. Dit doet u door de financieringslast per leningdeel bij elkaar op te tellen.
- De financieringslast van een fiscale lening.
- Het bedrag van de erfpachtcanon. Betaalt de consument oplopende erfpachtcanon? En komt dit niet door indexatie van de erfpachtcanon? Dan is het bedrag van de erfpachtcanon het gemiddelde bedrag dat de consument moet betalen in de periode van oplopende erfpachtcanon. Indexeert de erfpachtcanon binnen 12 maanden na de begindatum van de leningsovereenkomst? Gebruik dan de geïndexeerde erfpachtcanon.

7.2.2. Uitzondering: financieringslast bij energie labels en energiebesparende voorzieningen

U mag, in afwijking op artikel 3 lid 1 Trhk, artikel 4 lid 3, 4 en 5 toepassen bij het vaststellen van de totale financieringslast.

7.2.3. Financieringslast bij einde hypotheekrenteaftrek

- In de Wet inkomstenbelasting 2001 staat een maximale periode van hypotheekrenteaftrek. Houd hier rekening mee als u beoordeelt welk financieringslastpercentage u gebruikt.
- Bereikt een lening of leningdeel het einde van die periode binnen 10 jaar na het bindend aanbod?
 - Dan berekent u ook de financieringslast over de periode vanaf het moment dat de hypotheekrenteaftrek is afgelopen
 - Dit doet u op basis van het financieringslastpercentage dat geldt voor leningen waarvan de hypotheekrente niet fiscaal aftrekbaar is.

7.2.3. Financieringslast bij een gekoppeld opbouwproduct

Heeft de consument een kapitaal opgebouwd in een opbouwproduct? En spreken wij in het bindend aanbod af dat deze gekoppeld wordt aan de lening? Dan mag u de financieringslast bepalen op basis van de hoofdsom van de lening verminderd met het opgebouwde kapitaal.

Let op: dit mag alleen voor het gedeelte van het opgebouwde kapitaal waarvan de waarde niet meer kan dalen.

7.3 De maximaal toegestane financieringslast bepalen

In artikel 3 Trhk staat hoe u de toegestane financieringslast bepaalt. Voor een lening bij ons bepaalt u de maximaal toegestane financieringslast ook zo.

Heeft de lening meerdere leningdelen? Dan stelt u het financieringslastpercentage vast op basis van de gewogen gemiddelde rente. Deze gewogen gemiddelde rente berekent u door rekening te houden met de hoofdsom, het rentepercentage en de looptijd per leningdeel. De uitkomst rondt u af op 3 decimalen.

In aanvulling hierop beschrijven wij hierna:

- Hoe u het toetsinkomen bepaalt (7.4 t/m 7.14)
- Hoe u financiële verplichtingen in mindering brengt op de maximaal toegestane financieringslast (7.15)

7.4 Het toetsinkomen van de consument bepalen

In artikel 2 Trhk staat hoe u het toetsinkomen van de consument bepaalt. Maar voor een lening bij ons gelden aanvullende regels. Deze leest u hieronder.

Wat is het toetsinkomen van de consument? Om dat te bepalen, kijkt u naar de bestendige inkomsten. Die toont u aan met informatiebronnen die wij accepteren. Welke informatiebronnen dat zijn, hangt af van het soort inkomen van de consument.

Geen brondata

Wij maken geen gebruik van brondata.

Bestendige inkomsten

Bestendige inkomsten zijn inkomsten waarvan u kunt verwachten dat de consument deze houdt. Overal waar wij het over 'inkomsten' hebben, bedoelen wij de bestendige inkomsten. Reiskostenvergoeding, pensioencompensatie en andere onkostenvergoedingen horen daar niet bij.

7.4.1. Dalen de inkomsten van de consument?

Heeft de consument een toetsinkomen? En heeft u informatie waaruit volgt dat de inkomsten van de consument gaan dalen? Dan moet u bij het vaststellen van het toetsinkomen rekening houden met het lagere inkomen over die periode.

Niet rekenen met het sociaal minimum

Daalt het inkomen van de consument onder het sociaal minimum? Dan mag u bij het vaststellen van het toetsinkomen geen rekening houden met het sociaal minimum en moet u rekenen met het daadwerkelijke inkomen.

7.4.2. Bereik de consument binnen 10 jaar de AOW-leeftijd?

Bereikt de consument binnen 10 jaar na datum bindend aanbod de AOW-leeftijd? Dan stelt u het toetsinkomen van de consument over de periode voor het bereiken van de AOW-leeftijd en over de periode erna apart vast.

7.4.3. Bepaal welke informatiebron u gebruikt

Hieronder leest u de regels per informatiebron. In principe zijn dit de NHG-regels tenzij het brondata betreft, want die gebruiken wij niet, of als wij er hieronder van afwijken

7.5 De werkgeversverklaring

U mag een werkgeversverklaring gebruiken om het toetsinkomen te berekenen in de volgende situaties:

- De consument heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.
- De consument heeft een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd met intentieverklaring voor onbepaalde tijd.
- De consument heeft een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring.
- De consument heeft geen proeftijd of de proeftijd is voorbij.
- Is de consument ook aandeelhouder bij de werkgever? Dan mag de consument niet voor 5% of meer aandeelhouder zijn.

Wat bedoelen wij met een intentieverklaring voor onbepaalde tijd?

Een intentieverklaring voor onbepaalde tijd is een verklaring van de werkgever van de consument. Daarin staat: "Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een voortgezette of vernieuwde arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd". Of de consument een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd krijgt, mag niet van andere dingen afhangen dan functioneren en bedrijfsomstandigheden.

7.5.1. Wat zijn de regels bij gebruik van de werkgeversverklaring?

Gebruikt u de werkgeversverklaring om het toetsinkomen te bepalen?

Dan gelden de volgende regels:

- U heeft ook een salarisstrook van de consument. Deze is op datum bindend aanbod maximaal drie maanden oud.
- De werkgeversverklaring is op datum bindend aanbod maximaal drie maanden oud.
- De gegevens op de salarisstrook en de werkgeversverklaring komen overeen.
- Gebruik de werkgeversverklaring volgens het NHG-model. Dit model staat op www.nhg.nl/werkgeversverklaring.
- Is de consument in dienst bij een familiebedrijf? Dan moet de werkgeversverklaring worden getekend door de accountant en dan gelden de volgende extra voorwaarden:
 - De onderneming bestaat op de datum van het bindend aanbod minimaal 3 jaar.
 - De aanvrager is op de datum van het bindend aanbod 12 maanden of langer achtereenvolgend in dienst.
 - De arbeidsovereenkomst is voor onbepaalde tijd.
 - Een toekomstige salarisverhoging wordt buiten beschouwing gelaten in het toetsinkomen.

7.5.2 Toetsinkomen met de werkgeversverklaring berekenen

- Gebruikt u een werkgeversverklaring om het toetsinkomen van de consument te bepalen? Tel dan de delen van het inkomen die bestendig zijn bij elkaar op.
- Hieronder staan aanvullende regels die gelden voor specifieke situaties.

Inkomen van de consument gaat omhoog

Gaan de inkomsten van de consument omhoog? Dan mag u het hogere inkomen gebruiken om het toetsinkomen te bepalen. Maar alleen als alle situaties hieronder gelden:

- De consument heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd en de proeftijd is voorbij. Of de consument heeft een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd met intentieverklaring voor onbepaalde tijd en de proeftijd is voorbij.
- En de inkomsten gaan omhoog binnen zes maanden na de datum van het bindend aanbod.

- En er zijn geen voorwaarden voor de verhoging van de inkomsten. Dat moet blijken uit een verklaring van de werkgever.

Arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd, eerste werkdag moet nog komen

Heeft de consument een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd? Maar heeft de consument de eerste werkdag nog niet gehad? Dan mag u de inkomsten uit de nieuwe arbeidsovereenkomst toch al gebruiken om het toetsinkomen te bepalen. Maar alleen als alle situaties hieronder gelden:

- U kunt nog geen salarisstrook hebben. In plaats daarvan heeft u een kopie van de arbeidsovereenkomst nodig en een werkgeversverklaring.
- De consument heeft geen proeftijd.
- De consument begint met werken bij de werkgever binnen zes maanden na de datum van het bindend aanbod.

Arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd

Heeft de consument volgens de werkgeversverklaring een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. En is de proeftijd voorbij? Dan mag u de inkomsten meetellen bij het toetsinkomen. Dat mag voor de hele looptijd van de lening. Is de einddatum van de arbeidsovereenkomst bekend? Dan moet u hier rekening mee houden.

Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, met intentieverklaring voor onbepaalde tijd

Heeft de consument een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, met intentieverklaring voor onbepaalde tijd? En is de proeftijd voorbij? Dan mag u de inkomsten uit de arbeidsovereenkomst meetellen bij het toetsinkomen. Dat mag voor de hele looptijd van de lening. Er mag geen reden zijn om te denken dat de arbeidsovereenkomst zal indigen tijdens de looptijd van de lening, met uitzondering van naderend pensioen.

Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, zonder intentieverklaring voor onbepaalde tijd

Heeft de consument een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, zonder intentieverklaring voor onbepaalde tijd? En is de proeftijd voorbij? Dan mag u de inkomsten uit de arbeidsovereenkomst meetellen tot het einde van de arbeidsovereenkomst.

7.6 Jaaropgaven

In de volgende situaties mag u jaaropgaven van de afgelopen 3 kalenderjaren gebruiken om het toetsinkomen te berekenen:

- De consument heeft een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring voor onbepaalde tijd.
- De consument heeft een arbeidsovereenkomst maar zit nog in de proeftijd.
- De consument heeft een arbeidsovereenkomst die binnenkort afloopt.
- De consument heeft flexwerk zoals seizoenswerk, uitzendwerk of oproepwerk.

7.6.1. Wat zijn de regels bij gebruik van jaaropgaven?

Gebruikt u jaaropgaven om het toetsinkomen te berekenen?

Dan gelden de volgende regels:

- Heeft de consument meer dan één kalenderjaar geen inkomsten? Dan mag u de jaaropgaven niet gebruiken om het toetsinkomen vast te stellen.
- U heeft een werkgeversverklaring nodig waaruit blijkt dat er een lopend dienstverband is.
- Er mag geen sprake zijn van een vaste dienstbetrekking.
- De werkgeversverklaring mag op datum bindend aanbod maximaal 3 maanden oud zijn.
- Gebruik een werkgeversverklaring volgens het NHG-model. Dit model staat op www.nhg.nl/werkgeversverklaring.
- Ontbreekt een jaaropgave van de consument van de voorgaande kalenderjaren? Gebruik dan één of meerdere van deze 3 informatiebronnen:
 - De laatste loonstrook van het kalenderjaar waarop het cumulatieve loon van dat kalenderjaar staat vermeld
 - De laatste uitkeringsstrook van het kalenderjaar waarop de cumulatieve loonvervangende uitkering van dat kalenderjaar staat vermeld
 - Een inkomensverklaring van de Belastingdienst. Gebruikt u dit? Dan mag u voor dat jaar geen andere informatiebronnen gebruiken.

7.6.2. Het toetsinkomen met jaaropgaven berekenen

Gebruikt u jaaropgaven om het toetsinkomen van de consument te bepalen? Doe dit dan met de jaaropgaven van de laatste drie kalenderjaren:

- Tel de bruto jaarinkomens bij elkaar op en deel door 3.
- Staan er uitkeringen op de jaaropgaven die het loon vervangen? Dan mag u die meetellen.

Het inkomen is maximaal het bruto jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. U mag dit inkomen voor de hele looptijd van de lening meetellen.

7.7 Inkomensbepaling Loondienst (IBL)

Het gebruik van de rekentool IBL is **niet** toegestaan

7.8 De perspectiefverklaring

Het gebruik van de perspectiefverklaring is **niet** toegestaan.

7.9 De Inkomensverklaring Ondernemer (IKV)

Gebruik de IKV om het toetsinkomen te bepalen in de volgende situaties:

- De consument is de directe of indirecte eigenaar of mede-eigenaar van een onderneming.
- En de consument oefent minstens 12 maanden zelfstandig een beroep of bedrijf uit.
- Of de consument ontvangt een meewerkvergoeding.

Is de onderneming een BV of NV? En heeft de consument direct of indirect 5% of meer van de aandelen in de onderneming? Ook dan moet u een IKV gebruiken voor het vaststellen van het toetsinkomen.

7.9.1. Wat zijn de regels bij gebruik van de IKV?

Gebruikt u de IKV? Dan gelden de volgende regels: Een door NHG geaccepteerde rekenexpert stelt de IKV op. Kijk op www.nhg.nl of de rekenexpert geaccepteerd is.

- De IKV is op datum bindend aanbod maximaal 6 maanden oud.
- Misschien is het toetsinkomen ook zonder de inkomsten uit de onderneming hoog genoeg. Kunt u de lening verstrekken zonder de inkomsten uit de onderneming mee te tellen? Bepaal dan wel of het verantwoord is om de lening te verstrekken zonder de inkomsten mee te tellen. Ziet u een risico? Gebruik dan toch een IKV. Een voorbeeld van een risico is een negatief eigen vermogen.

7.9.2. Het toetsinkomen met een IKV?

Gebruikt u het inkomen van de consument dat op de IKV staat als toetsinkomen? Dan mag u dit inkomen voor de hele looptijd van de lening meetellen.

7.10 Het toekenningsbesluit sociale uitkering

Krijgt de consument een sociale uitkering? Dan gebruikt u het toekenningsbesluit van de uitkerende instantie om het toetsinkomen te bepalen.

7.10.1. Wat zijn de regels bij gebruik van het toekenningsbesluit?

Gebruikt u het toekenningsbesluit sociale uitkering? Dan gelden de volgende regels:

- U moet een specificatie van de uitkering hebben. Daaruit blijkt hoe hoog de uitkering is.
- De specificatie is de meest recente specificatie die de consument van de uitkerende instantie heeft gekregen.
- U gebruikt het toekenningsbesluit of een andere schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie om de duur van de uitkering te bepalen.

7.10.2. Het toetsinkomen met toekenningsbesluit berekenen

Gebruikt u het toekenningsbesluit om het toetsinkomen van de consument te bepalen?

Dan gelden de volgende regels:

- Gebruik het inkomen van de consument dat op de specificatie staat.
- U mag het inkomen uit de uitkering meetellen zolang als die uitkering duurt.
- Het inkomen uit een WAO-uitkering en WAZ-uitkering mag u meetellen voor de hele looptijd van de lening.
- Is de uitkering voor een deel niet zeker? Bijvoorbeeld omdat dat afhangt van een herkeuring of een andere uitkering? Dan mag u alleen het deel meetellen dat zeker is.
- Een Wajong-uitkering neemt u als volgt mee in het toetsinkomen:
 - Heeft de consument geen mogelijkheden tot arbeidsparticipatie? Reken in dit geval met 75% van het wettelijk minimumloon.
 - Heeft de consument wel mogelijkheden tot arbeidsparticipatie? Reken in dit geval met 70% van het wettelijk minimumloon.
 - U mag de inkomsten uit arbeid meetellen die de consument van het UWV mag houden. Maar alleen als het bestendige inkomsten zijn.
- Gaat de uitkering van de consument omhoog? Dan mag u het hogere inkomen meetellen. Maar alleen in de situatie hieronder:
 - Uit een toekenningsbesluit blijkt de ingangsdatum en de hoogte van de uitkering, en
 - De uitkering gaat omhoog binnen 6 maanden na datum bindend aanbod.

7.11 AOW-toekenningsbesluit, pensioenopgave en lijfrentepolis

U mag een AOW-toekenningsbesluit samen met een AOW- specificatie gebruiken om het toetsinkomen te bepalen. Heeft de consument een pensioen- of lijfrente product? Gebruik dan de pensioenopgave of lijfrentepolis om het toetsinkomen te bepalen. Dit mag in de volgende situaties:

- De consument heeft de AOW-leeftijd bereikt.
- De consument heeft de pensioengerechtigde leeftijd bereikt.
- De consument heeft inkomsten uit een lijfrenteproduct.

7.11.1. Wat zijn de regels bij gebruik van het AOW-toekenningsbesluit of pensioenopgave of de lijfrentepolis?

Gebruikt u het AOW-toekenningsbesluit of de pensioenopgave of de lijfrentepolis? Dan gelden de volgende regels:

- Het pensioeninkomen blijkt uit de laatste pensioenopgave. Of uit een afschrift van mijnpensioenoverzicht.nl van maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod.
- U mag de inkomsten uit AOW en de eventuele inkomsten uit pensioen en lijfrente meetellen. Andere soorten inkomsten, zoals inkomsten uit een arbeidsovereenkomst of inkomsten uit een onderneming, mag u vanaf AOW-leeftijd niet meer meetellen bij het bepalen van het toetsinkomen.
- Bereikt de consument binnen 10 jaar na datum bindend aanbod van de lening de AOW-leeftijd? Dan moet u zowel met het inkomen tot aan de AOW-leeftijd als met het inkomen vanaf de AOW-leeftijd rekenen.
- Krijgt de consument nog geen AOW? Maar bereikt de consument binnen 6 maanden na datum bindend aanbod de AOW-leeftijd? Dan mag u al van de AOW-uitkering uitgaan.
- Krijgt de consument nog geen pensioen? Maar bereikt de consument binnen 6 maanden na datum bindend aanbod de AOW-leeftijd? Dan mag u al van het pensioeninkomen uitgaan.
- Is de consument van plan om eerder met pensioen te gaan? Dan moet u bij het vaststellen van het toetsinkomen rekening houden met de verwachte verandering van inkomsten.
- Lijfrente mag u meetellen als het een polis of bankspaarproduct is met een fiscale lijfrenteclausule.
- Krijgt de consument nog geen uitkering van de lijfrente? Dan mag u toekomstige inkomsten uit lijfrente meetellen bij het toetsinkomen. Het inkomen dient te blijken uit een opgave/voorbeeldberekening van de verzekeringsmaatschappij waaruit blijkt dat dit is gebaseerd op onderstaande regels:
 - Het is een polis of bankspaarproduct met een fiscale lijfrenteclausule.
 - Stel u de toekomstige inkomsten uit lijfrente vast? En wilt u toekomstige premies meenemen die de consument nog gaat betalen? Dan kan dit alleen als die premies niet hoger zijn dan de reguliere premies die de consument op datum bindend aanbod al minimaal een jaar lang betaald heeft.
 - Stel u de toekomstige inkomsten uit lijfrente vast? Dan doet u dat zo:
 - In de opbouwfase bereken u het lijfrentekapitaal op basis van een prognoserendement van maximaal 4%. Is het historisch rendement lager? Dan berekent u het eindkapitaal met dit rendement.
 - In de uitkeringsfase berekent u de inkomsten uit het lijfrentekapitaal met een rekenrente van maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR). De Nederlandsche Bank publiceert de UFR.

7.11.2. Het toetsinkomen met het AOW-toekenningsbesluit, de pensioenopgave of de lijfrentepolis berekenen

Gebruikt u het AOW-toekenningsbesluit, de pensioenopgave of de lijfrentepolis om het toetsinkomen van de consument te bepalen? Dan gelden de volgende regels:

- Gebruik het inkomen van de consument dat op de specificatie staat voor de looptijd van deze uitkering.
- Loopt de uitkering korter dan de lening? Dan mag u de uitkering meetellen zo lang als die duurt.
- Heeft de consument de pensioengerechtigde leeftijd, de AOW-leeftijd of ingangsdatum lijfrente nog niet bereikt? Dan kunt u de toekomstige inkomsten van de consument handmatig berekenen.
- Is de consument van plan om eerder met pensioen te gaan? Houd dan bij het vaststellen van het toetsinkomen rekening met de verwachte vermindering van inkomsten.

7.12 Sociaal minimum

Daalt het inkomen van de consument tot onder het sociaal minimum? Dan moet u rekenen met het daadwerkelijke inkomen en niet met het sociaal minimum.

7.13 Alimentatie

Krijgt de consument partneralimentatie van een ex-partner? Of betaalt de consument alimentatie aan een ex-partner? Dat heeft allebei gevolgen voor het toetsinkomen.

7.13.1. Krijgt de consument partneralimentatie?

Krijgt de consument partneralimentatie van de ex-partner?

- Tel dan de partneralimentatie mee bij het toetsinkomen zolang de consument er recht op heeft.

Dat recht moet blijken uit een uitspraak van de rechter. Of een notariële overeenkomst. U mag kinderalimentatie niet meetellen voor het toetsinkomen.

7.13.2 Betaalt de consument partneralimentatie?

Betaalt de consument partneralimentatie? Trek deze alimentatieverplichting dan af van de inkomsten als u het toetsinkomen bepaalt.

7.14 Inkomen uit persoongebonden budget (pgb)

Een inkomen vanuit een PGB mag u **niet** meetellen bij het toetsinkomen.

7.15 Financiële verplichtingen en de maximaal toegestane financieringslast

7.15.1. Andere financiële verplichtingen in mindering brengen

Op grond van de Trhk moet u bij het vaststellen van de maximaal toegestane financieringslast rekening houden met de andere financiële verplichtingen van de consument. Dit geldt voor alle financiële verplichtingen. Ook die niet bij het Bureau Krediet Registratie zijn vermeld. Neemt u al financiële verplichtingen mee bij het vaststellen van de financieringslast zoals staat in C.7.2? Dan neemt u die financiële verplichtingen niet mee bij het vaststellen van de maximaal toegestane financieringslast.

Er zijn meer regels die in aanvulling op de Trhk gelden voor het vaststellen van de maximaal toegestane financieringslast bij een lening. Deze regels leest u hieronder.

- Heeft de consument financiële verplichtingen?
 - Stel dan eerst vast wat de totale oorspronkelijke krediet- of leensom is.
 - Breng vervolgens per maand 2% van dat bedrag in mindering op de maximaal toegestane financieringslast. Dit geldt voor de resterende looptijd van de financiële verplichting.
- Heeft de consument een financiële verplichting die niet kan veranderen tijdens de looptijd? Breng dan minimaal de werkelijke kosten die de consument daarvoor betaalt in mindering op de maximaal toegestane financieringslast.
- Heeft de consument een financiële verplichting voor de restschuld van de verkoop van de woning? Verlaag dan de maximaal toegestane financieringslast met de netto maandlast van deze financiële verplichting.
- Heeft de consument financiële verplichtingen in verband met een studielening?
 - Hou rekening met het termijnbedrag dat de consument volgens DUO moet betalen voor rente en aflossing van een studielening.
 - Is sprake van een lening die geheel of gedeeltelijk aftrekbaar is? Stel dan de opslag vast volgens artikel 3a lid 2 Trhk. Vermenigvuldig de opslag met het termijnbedrag dat de consument moet betalen.
 - Loopt de studielening nog op omdat de consument nog studeert of nog niet hoeft af te lossen? Gebruik dan het termijnbedrag volgens DUO. Of maak een reële inschatting van de uiteindelijke maandtermijn op basis van de totale schuld na afloop van de studieperiode, de rente op de studielening en de resterende looptijd van de studielening.

7.15.2. Welke lasten breng u niet in mindering op de maximaal toegestane financieringslast?

In de volgende situaties brengt u lasten niet in mindering op de maximaal toegestane financieringslast:

- Heeft de consument lasten die er op de begindatum van de leningovereenkomst niet meer zullen zijn? En komt daar ook geen nieuwe financiële verplichting voor in de plaats? En heeft u informatie waaruit dit duidelijk blijkt? Dan hoeft u die lasten niet in mindering te brengen op de maximaal toegestane financieringslast.
- Heeft de consument zakelijke financiële verplichtingen? Zorg dat de lasten zijn opgenomen in de Inkomensverklaring Ondernemer (IKV). U hoeft die lasten niet in mindering te brengen op de maximaal toegestane financieringslast.

8. Seniorenregeling

Voor leningen met NHG gelden de regels uit hoofdstuk C.8 van de NHG voorwaarden en normen met uitzondering van het laatste gedachtenstreepje bij C.8.2.3, 5^e bullit en met uitzondering van het eerste gedachtenstreepje bij C.8.3.2, 9^e bullit. Voor leningen met NHG geldt ook de extra voorwaarde uit de eigen seniorenregeling dat de werkelijke maandlast van de huidige lening de laatste 6 maanden niet mag zijn gestegen.

Voor leningen zonder NHG geldt onze eigen seniorenregeling. Die regels vindt u hieronder.

8.1 Welke consumenten zijn senioren?

Met senioren bedoelen we consumenten die:

- Op de datum van het bindend aanbod de AOW-leeftijd binnen 10 jaar bereiken, of
- Op de datum van het bindend aanbod de AOW-leeftijd hebben bereikt.

Als de aanvraag wordt gedaan door meerdere consumenten, dan gelden de voorwaarden van de seniorenregeling als in ieder geval één consument senior is.

8.2 De senior wil een nieuwe lening afsluiten

Kan een senior geen lening krijgen omdat bij toepassing van artikel 3 lid 2 Trhk de financieringslast hoger is dan de maximaal toegestane financieringslast? Dan mag u de financieringslast bepalen op basis van de volgende regels.

8.2.1. De senior bereikt de AOW-leeftijd binnen 10 jaar

Bereikt de senior op de datum van het bindend aanbod de AOW-leeftijd binnen 10 jaar? Dan mag u de financieringslast als volgt berekenen:

- Over de periode vanaf het bindend aanbod tot het bereiken van de AOW-leeftijd volgens de regels van artikel 3 lid 2 Trhk.

- Over de periode vanaf het moment van de AOW-leeftijd volgens de regels zoals hieronder beschreven.

8.2.2. De senior heeft de AOW-leeftijd bereikt

Heeft de senior op de datum van het bindend aanbod de AOW-leeftijd bereikt? Dan mag u de financieringslast vaststellen op basis van de werkelijke lasten. U hoeft de financieringslast dan dus niet vast te stellen op basis van het brutobedrag aan rente en aflossing dat verschuldigd zou zijn bij een annuïtair aflossingsschema.

Wat zijn werkelijke lasten?

De werkelijke lasten zijn een optelsom van de volgende lasten:

- De rente;
- De aflossing (als dit van toepassing is);
- De inleg van een opbouwproduct (als dit van toepassing is);
- De erfpachtcanon (als dit van toepassing is).

8.2.3. Voorwaarden voor toetsen op werkelijke lasten

U mag de financieringslast vaststellen op basis van werkelijke lasten als:

- De senior op de datum van het bindend aanbod al een eigen woning bezit. Heeft de senior geen woning meer in eigendom omdat de senior de woning voor datum bindend aanbod heeft verkocht? En huurt de senior op datum bindend aanbod een woning? Dan mag u toch deze regeling toepassen. Dat mag tot het einde van het jaar na het jaar dat de senior de oude woning heeft overgedragen. Om vast te stellen wat de werkelijke maandlast is, kijkt u naar de lasten die de senior had in de maand voordat die de woning overdroeg.
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening niet hoger is dan de werkelijke maandlast van de huidige lening.
- De werkelijke maandlast van de huidige lening de laatste 6 maanden niet is gestegen.
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening niet hoger is dan de maximaal toegestane financieringslast (zie ook 8.4 Berekening financieringslast werkelijke lasten Box3).
- De nieuwe lening een rentevastperiode heeft van minstens 20 jaar. De senior moet aantoonbaar het risico van een korte rentevastperiode kunnen dragen. Dan mag u de volgende twee uitzonderingen maken:
 - Is het leningdeel of de lening aan het einde van de rentevastperiode helemaal afgelost? Dan mag de rentevastperiode korter zijn.
 - Is de jongste senior minstens 85 jaar aan het einde van de rentevastperiode? Dan mag de rentevastperiode korter zijn. Maar niet korter dan 10 jaar.

8.2.4. Regels over de maximaal toegestane financieringslast

Heeft de senior of hebben beide senioren de AOW-leeftijd nog niet bereikt? En wilt u pensioeninkomen of inkomen uit een lijfrenteproduct meetellen bij het vaststellen van de maximaal toegestane financieringslast? Dan moet u de volgende regels toepassen:

- U telt alleen het pensioeninkomen mee dat op datum bindend aanbod al is opgebouwd.
- U telt alleen het toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct mee dat op datum bindend aanbod al is opgebouwd.

8.3 Senioren met een tijdelijk te hoge financieringslast

Vragen twee consumenten de lening aan en is minimaal een van hen senior? En is de uitkomst van de in artikel 3 lid 2 Trhk bepaalde berekening van de financieringslast tijdelijk hoger dan de maximaal toegestane financieringslast? Dan mag u de financieringslast bepalen op basis van de volgende regels.

8.3.1. De oudste consument heeft de AOW-leeftijd bereikt

Heeft de senior op of na de datum bindend aanbod de AOW-leeftijd bereikt? Dan mag u de financieringslast vanaf dat moment tijdelijk vaststellen op basis van de werkelijke lasten. U hoeft de financieringslast dan dus niet vast te stellen op basis van het brutobedrag aan rente en aflossing dat verschuldigd zou zijn bij een annuïtair aflossingsschema.

8.3.2 Voorwaarden voor tijdelijk toetsen of werkelijke lasten

U mag de financieringslast tijdelijk vaststellen op basis van de werkelijke lasten in het volgende geval:

- De lening wordt aangevraagd door twee consumenten.
- De oudste consument is senior op datum bindend aanbod.
- De jongste consument bereikt de AOW-leeftijd op een later moment dan de oudste consument.
- Vanaf het moment dat de oudste consument de AOW-leeftijd bereikt, is de financieringslast bij toepassing van artikel 3 Trhk tijdelijk te hoog.
- De overschrijding duurt niet langer dan 120 maanden.
- Over de periode dat de overschrijding duurt berekent u de financieringslast op basis van de werkelijke lasten in plaats van een last die hoort bij een annuïtair aflossingsschema.
- De werkelijke maandlast is niet hoger dan de toegestane financieringslast (zie ook 8.4 Berekening financieringslast werkelijke lasten Box3).
- Voor de periode vóór en na de overschrijding berekent u de financiële last volledig op basis van artikel 3 lid 2 Trhk.
- De rentevastperiode van een leningdeel is op de datum van het bindend aanbod minimaal 10 jaar en duurt minstens tot de AOW-ingangsdatum van de jongste consument. U mag één uitzondering maken:

- o Een kortere rentevastperiode mag als het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost.

8.4 Berekening financieringslast van de werkelijke lasten

Box3

Voor het deel van de lening waarvoor geen renteaftrek van toepassing is, of waarvan deze binnen 120 maanden vervalt, wordt de financieringslast bepaald door de werkelijke maandlast te vermenigvuldigen met de factor: woonquote Box1 / woonquote Box3.

9. Oversluiten van de lening

De consument mag een lening oversluiten. De consument blijft dan in dezelfde woning wonen en lost met een nieuwe lening de oude lening af.

Voor leningen met NHG gelden de voorwaarden uit hoofdstuk D.2 uit de NHG-voorwaarden en normen met uitzondering van D.2.4 Uitzondering bij zuiver oversluiten. Zuiver oversluiten is bij ons niet mogelijk.

Voor leningen zonder NHG geldt dat op het moment dat we een bindend aanbod uitbrengen moet worden voldaan aan de regels uit hoofdstuk 1 tot en met 8.

10. De lening verhogen

Voor leningen met NHG gelden de voorwaarden uit hoofdstuk D.3 uit de NHG-voorwaarden en normen.

Voor leningen zonder NHG gelden onderstaande voorwaarden.

Heeft de consument al een lening bij ons? Dan is een aanvullende lening voor dezelfde woning mogelijk. Het maximumaantal is vier.

Op het moment dat we een bindend aanbod uitbrengen moet worden voldaan aan de regels uit dit hoofdstuk en aan alle regels uit hoofdstuk 1 tot en met 8.

10.1 Voor welke doelen mag de consument een lening verhogen?

Wij stellen geen eisen aan het doel waarvoor de consument de lening wil verhogen. Daarop geldt 1 uitzondering: als het doel is om een woning volledig in eigendom te krijgen en voor een bestaande lening is tegelijkertijd een ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid nodig, dan is verhogen niet mogelijk en bieden wij alleen een oversluiting aan.

11. Overbruggingshypothek en meeneemregeling

11.1 Overbruggingshypothek

Een consument kan bij ons een overbruggingshypothek afsluiten voor de overwaarde van zijn huidige woning. Dat kan alleen in combinatie met een nieuwe lening voor een nieuwe woning. Wij vestigen hiervoor een hypotheekrecht op zowel de bestaande woning als de nieuwe woning. Het is een aflossingsvrije lening die te allen tijde zonder aflossingsvergoeding mag worden afgelost. Verder gelden onderstaande voorwaarden.

Looptijd

De looptijd is 2 jaar.

Rentevastperiode

De rentevastperiode is 2 jaar.

Woning

De woning moet voldoen aan de voorwaarden uit hoofdstuk 4. Het maximaal aantal overbruggingswoningen is één.

Grenzen

- minimaal verstrekingsbedrag is € 10.000.
- maximaal verstrekingsbedrag is € 1.000.000* en de laagste van 1 en 2:
 1. a. 98% van de verkoopsom van de huidige woning -/- het saldo van de huidige lening, als de woning onvoorwaardelijk is verkocht.
b. 90% van de marktwaarde volgens een gevalideerd taxatierapport, als de woning niet onvoorwaardelijk is verkocht.
 2. de koopsom van de nieuwe woning (of de getaxeerde marktwaarde als deze lager is) + kosten en eventuele aanpassingskosten -/- de nieuwe hypothek.

** voor bestaande klanten kan op individuele basis worden gekeken of een uitzondering mogelijk is.*

Bestaande lening

De bestaande lening moet worden aangetoond met een saldo-opgave en eventuele documentatie waaruit blijkt dat de waarde van een SEW/KEW/BEW aanwezig zal zijn op verkoopdatum van de huidige woning. Bij garantieproducten wordt voor 100% rekening gehouden met het opgebouwde kapitaal, bij beleggingsproducten voor 90%. Er mag maximaal een andere hypotheekhouder zijn met hypotheekrechten die hoger in rang zijn dan die van ons. Deze andere hypotheekhouder moet een professionele geldverstrekker zijn met een AFM-vergunning voor het aanbieden van hypotheken.

Overwaarde delen bij echtscheiding van bestaande klanten

Bestaande klanten mogen de ruimte voor een overbruggingshypothek onderling verdelen en ieder een eigen overbruggingshypothek afsluiten. De echtscheiding moet zijn ingeschreven. De ex-partner moet dan hypotheekgever worden maar geen schuldenaar.

Hogere verkoopopbrengst aflossen op de nieuwe hypothek

Als er na aflossing van de overbruggingshypothek nog een gedeelte van de verkoopopbrengst over is dan mag deze zonder aflossingsvergoeding worden afgelost op de nieuwe lening.

Toetsing

De financieringslast van de nieuwe lening wordt getoetst volgens de regels uit hoofdstuk 1 tot en met 8. De werkelijke lasten van de huidige lening en de overbruggingshypothek moeten tot de verkoopdatum van de huidige woning kunnen worden voldaan uit eigen middelen als de huidige woning onvoorwaardelijk is verkocht. Als de huidige woning niet onvoorwaardelijk is verkocht moeten de werkelijke lasten kunnen worden voldaan uit eigen middelen voor de periode zoals vermeld in het taxatierapport bij de te verwachten verkooptermijn, met een minimum van 1 jaar.

11.2 Meeneem- / verhuisregeling**De regeling**

De rentecondities van een bestaande lening mogen worden meegenomen naar een nieuwe lening voor dezelfde woning (meeneemregeling) of een andere woning (verhuisregeling). De nieuwe lening moet ingaan uiterlijk 3 maanden nadat de oude lening is afgelost.

Uitgangspunt is dat per leningdeel de restant rentevastperiode wordt afgemaakt. Deze moet op de passeerdatum van de akte nog minimaal 4 maanden zijn. Als de nieuwe lening in een andere risicoklasse valt wordt de mee te nemen rente van de bestaande lening eerst gecorrigeerd voor de risicoklasse, uitgaande van de oorspronkelijke rentelijst.

Bij echtscheiding

De rentecondities van een bestaande lening mogen worden verdeeld om gedeeltelijk mee te kunnen nemen naar één of twee nieuwe leningen. De bestaande lening moet hiervoor worden afgelost of overgesloten naar een nieuwe lening.

Bestaande hypothek tijdens overbruggingsperiode

Als de rentecondities van een bestaande lening worden meegenomen naar een nieuwe lening voor een andere woning, terwijl de huidige woning nog niets is verkocht, dan wordt de bestaande lening op de huidige woning na passering van de nieuwe hypothekakte omgezet naar de actuele rente op de aanvraagdatum, of passeerdatum als deze lager is, voor 1 jaar vast.