

Acceptatiegids 2026

Philips
Pensioenfonds



Hypotheeken

Inhoudsopgave

Verskil met NHG-voorwaarden	4
Acceptatievoorwaarden	8
1. Wat zijn onze uitgangspunten?	9
2. Wat zijn onze grenzen?	9
3. Waaraan moet de consument voldoen?	9
4. Waaraan moet de woning voldoen?	11
5. Welke regels gelden voor de marktwaarde en de staat van de woning?	12
6. Waaraan moet de lening voldoen?	15
7. De financieringslast en maximaal toegestane financieringslast	17
8. Oversluiten van de lening	28
9. De lening verhogen	28
10. De meeneem- en verhuisregeling	29

Inleiding

Wij verstrekken onze hypothekeken 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 woninghypotheken met bijbehorende klantinformatie kunt u uw klant zo goed mogelijk informeren over een Philips Pensioenfonds hypotheek. Al deze documenten zijn te vinden onder 'downloads' op onze website.

Philips Pensioenfonds verstrekt geen nieuwe hypothekeken meer

Philips Pensioenfonds Hypotheken heeft op 31 december 2025 alle hypotheekleningen en het beheer daarvan overgedragen aan MUNT - PPF Hypotheken B.V. MUNT - PPF verstrekt vanaf 1 april 2026 geen nieuwe eerste hypothekeken meer. Bestaande klanten kunnen hun lopende hypotheek nog steeds aanpassen en een extra hypotheek afsluiten. Klanten die verhuizen of hun eerste hypotheek willen oversluiten, kunnen de rente van hun Philips Pensioenfonds-hypotheek meenemen naar een nieuwe MUNT Hypotheek.

Als u voor uw klant een nieuwe hypotheek wilt afsluiten, kunt u terecht bij MUNT Hypotheken. Heeft u hier vragen over? Neem dan contact op met uw salesmanager van MUNT via sales@munthypothekeken.nl.

Verschil met NHG-voorwaarden

Overzicht met een samenvatting van de afwijkingen en aanvullingen ten opzichte van de NHG-voorwaarden in één overzicht. Handig wanneer u de NHG-voorwaarden goed kent en alleen onze afwijkingen en aanvullingen wilt controleren. Afwijkingen en aanvullingen die betrekken hebben op eerste hypotheek worden hier niet gemeld, omdat er alleen nog tweede (of hogere) hypotheek worden verstrekt.

1. Wat zijn onze uitgangspunten?

Voor leningen met NHG geldt:

- Een nieuwe tweede lening is mogelijk als de eerste ook door ons is verstrekt met NHG.
- Een nieuwe eerste lening kan worden aangevraagd bij MUNT Hypotheken. Bestaande klanten kunnen de basisrente van hun huidige lening meenemen naar een nieuwe MUNT Hypotheek.

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 nieuwe eerste leningen.

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.

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 maximaal aantal aanvragers is twee, de eigendomsverhouding dient dan 50/50 te zijn.
- Van bewoners die geen eigenaar zijn wordt een ontruimingsverklaring gevraagd.

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:

- 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 leningen op basis van een hybride taxatie.
- De consument is verplicht aan te leveren:
 - Een afschrift van het taxatierapport inclusief bijlagen

6.2.1 Soorten kosten bestaande woning

Voor leningen zonder NHG geldt:

Wij stellen geen eisen aan de kosten die worden meegenomen in de tweede of hogere 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.

7.9 De perspectiefverklaring

Voor alle leningen geldt:

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

7.12.1 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.

7.15 Aangiftes inkomstenbelasting

Voor alle leningen geldt:

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



Acceptatievoorwaarden

1. Wat zijn onze uitgangspunten?

- Wij verstrekken alleen een nieuwe tweede lening als de eerste ook door ons is verstrekt.
- Wij verstrekken geen nieuwe eerste leningen. Bestaande klanten die verhuizen of hun huidige eerste lening willen oversluiten, kunnen de basisrente van deze lening meenemen naar een nieuwe MUNT Hypotheek.
- Een aanvraag voor een tweede lening of aanpassing van de bestaande lening moet voldoen aan wet- en regelgeving, in het bijzonder de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk).
- Een aanvraag voor een tweede lening of aanpassing van de bestaande lening met NHG moeten voldoen aan de NHG-voorwaarden en normen, waarbij rekening moet worden gehouden met onze afwijkingen en aanvullingen.
- 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 nieuwe eerste leningen.

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.

Voor leningen met NHG geldt:

- De grenzen van Hoofdstuk C.2 uit de NHG-voorwaarden en normen zijn van toepassing.

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.

BKR heeft een samenwerkingsverband met kredietinformatiebureaus in een aantal andere landen. Hierdoor kan BKR ook in deze landen toetsen of de consument geregistreerde kredieten heeft. Is of was een consument woonachtig in één van deze landen? Of heeft de consument de nationaliteit van een van deze landen? Dan voeren wij deze buitenland toets uit.

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 moeten erfpachtconstructies voldoen?

Alleen traditionele erfpachtconstructies

Wij staan alleen traditionele erfpachtconstructies toe. Wij verstrekken geen leningen op basis van de door NHG toegestane erfpachtconstructies met koperssteun. 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.

Wat zijn aanpassingen aan de woning?

- Kwaliteitsverbeteringen
- Energiebesparende voorzieningen
- Afbetaling van een ondersteuningsdeel
- 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.

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 de paragrafen die betrekking hebben op nieuwe eerste hypotheeken.

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. Het totaal van alle leningen mag niet hoger zijn dan 65% van de marktwaarde. Wordt er ook geleend voor het aanpassen van de woning? Dan mag het totaal van alle leningen 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 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 aanpassingen 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.

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.

6.5 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)

Een combinatie van aflosvormen is mogelijk. Een lening kan maximaal uit vijf leningdelen bestaan.

6.6.1. Wanneer is een aflossingsvrije hypotheek mogelijk?

Een aflossingsvrije hypotheek is alleen mogelijk zonder NHG.

Een aflossingsvrije hypotheek is mogelijk als alle aflossingsvrije leningdelen tezamen niet groter zijn 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. 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 7.15)
- Hoe u financiële verplichtingen in mindering brengt op de maximaal toegestane financieringslast (7.16)

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.
- U heeft met de salarisstrook gecontroleerd of de inhoud van de werkgeversverklaring juist is.
- 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 Arbeidsmarktscan

Heeft de consument een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring voor onbepaalde tijd? En minimaal 12 maanden inkomsten gehad in de laatste 14 maanden? Dan mag de Arbeidsmarktscan worden gebruikt om het toetsinkomen te berekenen. Uitzendkrachten kunnen geen gebruik maken van de Arbeidsmarktscan.

7.8.1 Wat zijn de regels bij gebruik van de Arbeidsmarktscan

Bij gebruik van de Arbeidsmarktscan gelden de volgende regels:

- Een door NHG geaccepteerde deskundige stelt de Arbeidsmarktscan op. Kijk op www.nhg.nl of een deskundige geaccepteerd is;
- De Arbeidsmarktscan is maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod

7.8.2 Hoe wordt het toetsinkomen berekend met de Arbeidsmarktscan?

Wordt de Arbeidsmarktscan gebruikt om het toetsinkomen te bepalen? Dan doen we dat op deze manier:

- We controleren of het aantal werkzame uren per week op de Arbeidsmarktscan overeenkomt met het aantal werkzame uren volgens de loonstrook. Is het aantal uren op de Arbeidsmarktscan hoger dan op de loonstrook? Dan vragen we een nieuwe Arbeidsmarktscan op
- We kijken naar het actuele inkomen van de consument op de werkgeversverklaring en de verdien capaciteit op de Arbeidsmarktscan. Als toetsinkomen gebruiken we de laagste van de twee.
- Het inkomen mag voor de hele looptijd van de lening worden meegeteld.

7.9 De Perspectiefverklaring

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

7.10 De Inkomensverklaring Ondernemer (IKV)

Is de consument direct of indirect eigenaar van een onderneming? En oefent hij daarmee al minimaal 12 maanden een beroep of bedrijf uit? Dan gebruiken we een IKV om het toetsinkomen vast te stellen.

We beschouwen een consument als 'eigenaar van een onderneming' in de volgende twee situaties:

- De consument is een zelfstandig ondernemer. De consument kan bijvoorbeeld een eenmanszaak hebben. Of de consument kan direct of indirect venoot zijn van een v.o.f. of maatschap of beherend venoot zijn van een commanditaire vennootschap.
- De consument is direct of indirect aandeelhouder van een bv of nv. Maar bezit de consument minder dan 5% van de aandelen van de vennootschap? Dan is de IKV niet verplicht.

Het maakt niet uit welk bedrijf of beroep de consument als zelfstandige uitoefent. Hieronder valt dus bijvoorbeeld ook een deelvisser, roeier, loods of artiest. Maar ook een topsporter die een stipendium ontvangt.

Het maakt ook niet uit of de consument is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Hierop geldt een uitzondering voor consumenten die een Persoons Gebonden Budget (PGB) hebben en voor consumenten die alfahulp zijn. Alleen als deze consumenten zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, wordt de IKV gebruikt om het toetsinkomen vast te stellen.

Van consumenten die een inkomen vanuit PGB hebben en die niet zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel mag u het inkomen niet meetellen voor het toetsinkomen.

Ontvangt de consument een meewerkvergoeding? Ook dan moet de IKV worden gebruikt om het toetsinkomen van de consument vast te stellen.

7.10.1. 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 rekenexpert stelt de IKV op basis van de toetskaders IKV op. Deze zijn gepubliceerd op www.nhg.nl
- De IKV is op datum bindend aanbod maximaal 6 maanden oud.
- 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.
- Is het toetsinkomen van de consument al hoog genoeg zonder dat de inkomsten uit de onderneming meetellen? 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.

7.10.2. Inkomsten als gastouder?

Is de consument gastouder? Het inkomen van een gastouder kan alleen worden meegenomen in de IKV als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De consument heeft met meerdere ouders of verzorgers een contract.
- En de consument voert een gedegen administratie.
- En de consument is ingeschreven in het Landelijk Register Kinderopvang (LRK).

7.11 Het toekenningsbesluit sociale uitkering

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

7.11.1. 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.

7.11.2. 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 IVA-uitkering, 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.

7.12 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.

7.12.1. 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.

7.12.2. 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.

7.13 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.

7.14 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.

7.14.1. 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.

7.14.2 Betaalt de consument partneralimentatie?

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

7.15 Aangiftes inkomstenbelasting

Er zijn een aantal bijzondere inkomensvormen waarbij u aangiftes inkomstenbelasting gebruikt om het toetsinkomen vast te stellen. In deze gevallen kunt u geen IKV gebruiken. Het gaat om deze inkomensvormen:

- De consument ontvangt inkomsten als een gekozen overheidsfunctionaris, zoals een kamerlid, burgemeester of wethouder.
- De consument ontvangt inkomsten als geloofsfunctionaris, zoals een predikant of dominee, zonder dat de consument hiervoor in loondienst is.
- De consument ontvangt inkomsten als reservist of brandvrijwilliger zonder dat de consument hiervoor in loondienst is.
- De consument ontvangt inkomen als alfa-hulp. U mag dit inkomen alleen meetellen als:
 - De consument particulier huishoudelijk werk in en om het huis verricht voor meerdere particuliere opdrachtgevers
 - En de consument dat bij elke opdrachtgever voor minder dan 4 dagen per week doet.

Inkomsten uit een Persoons Gebonden Budget (PGB) als er geen inschrijving is in de Kamer van Koophandel mogen niet worden meegeteld voor het toetsinkomen.

7.15.1 Hoe wordt het toetsinkomen berekend met aangiftes inkomstenbelasting?

Het toetsinkomen wordt vastgesteld op basis van het gemiddelde inkomen van de laatste 3 aangiftes inkomstenbelasting, waarvan maximaal 1 jaar geen inkomen. Het toetsinkomen is maximaal het jaarinkomen in de laatste aangifte. Dit inkomen mag worden meegeteld voor de hele looptijd van de lening.

7.16 Financiële verplichtingen en de maximaal toegestane financieringslast

7.16.1. 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.

7.16.2. 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. Oversluiten van de lening

Wij verstrekken geen nieuwe eerste hypotheken. Bestaande klanten kunnen de basisrente van hun huidige lening meenemen naar een nieuwe MUNT Hypotheek.

9. De lening verhogen

Voor aanvullende 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 7.

9.1 Voor welke doelen mag de consument een lening verhogen?

Wij stellen geen eisen aan het doel waarvoor de consument een aanvullende lening wil afsluiten. 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 een aanvullende lening niet mogelijk. Er kan dan een nieuwe eerste hypotheek op de huidige woning worden aangevraagd bij MUNT, waarbij de basisrente van de huidige lening kan worden meegenomen een nieuwe MUNT Hypotheek (zie hoofdstuk 10).

10. De meeneem- en verhuisregeling

Per 1 april 2026 verstrekt MUNT – PPF geen nieuwe eerste hypotheek meer. Als service biedt MUNT Hypotheken bestaande klanten met een Philips Pensioenfonds-hypotheek die willen verhuizen of hun hypotheek willen oversluiten, de mogelijkheid om hun basisrente bij MUNT - PPF mee te nemen naar een nieuwe MUNT Hypotheek.

De gevraagde hypotheek moet voldoen aan alle product- en acceptatievoorwaarden van de MUNT Hypotheek. Deze vindt u op de [website](#) van MUNT Hypotheken. De specifieke eigenschappen en voorwaarden van de regeling zijn:

- Het renteaanbod wordt uiterlijk binnen 3 maanden na aflossing van de Philips Pensioenfonds-hypotheek aangevraagd bij MUNT.
- Partners kunnen bij relatiebeëindiging de rente verdeeld meenemen, tot samen 100%. De bestaande Philips Pensioenfonds-hypotheek moet hiervoor worden afgelost of overgesloten naar een nieuwe MUNT Hypotheek.
- Spaar- en levendelen kunnen niet worden meegenomen naar MUNT. Uw klant kan hiervoor een aflossingsvrij, annuïtair of lineair leningdeel afsluiten.
- De contractuele basisrente van de bestaande Philips Pensioenfonds-hypotheek wordt meegenomen naar een nieuwe MUNT Hypotheek:
 - Leningen zonder NHG: de basisrente is de rente tot en met 50% loan-to-value volgens de rentetabel van MUNT - PPF op de ingangsdatum van het leningdeel of, indien van toepassing, de datum van de laatste renteherziening.
 - Leningen met NHG: de basisrente is gelijk aan het tarief dat de klant momenteel bij MUNT - PPF betaalt.
 - Omzetting NHG naar niet-NHG: de basisrente is de rente tot en met 50% loan-to-value volgens de rentetabel van MUNT - PPF voor niet-NHG-leningen op de ingangsdatum van het leningdeel of, indien van toepassing, de datum van de laatste renteherziening.
 - Omzetting niet-NHG naar NHG: de basisrente het NHG-tarief volgens de rentetabel van MUNT - PPF voor NHG-leningen op de ingangsdatum van het leningdeel of, indien van toepassing, de datum van de laatste renteherziening.
 - De productopslag van 0,20 procentpunt voor een spaarproduct vervalt bij zowel NHG- als niet-NHG-leningdelen.
- Per meegenomen leningdeel wordt de eerstvolgende langere rentevasteperiode bij MUNT aangeboden. Voor het verschil wordt de meegenomen basisrente opgemiddeld met de basisrente van MUNT.

- De basisrente van MUNT is het tarief tot en met 60% loan-to-value, behorend bij de (nieuwe) rentevasteperiode van het leningdeel volgens de toepasselijke rentetabel van MUNT die geldt op de datum van het renteaanbod.
- Afhankelijk van de loan-to-value wordt de opgemiddelde basisrente verhoogd met een risico-opslag volgens de toepasselijke rentetabel van MUNT die geldt op de datum van het renteaanbod.
- De rente voor de PPF-hypothek wordt per de 1e van de maand volgend op de passeerdatum van de MUNT Hypothek omgezet naar het actuele 1-jaarsrentetarief van MUNT - PPF.