

# **ABN AMRO**

# **Hypotheekgids**

**‘Speciaal voor het intermediair’**

## **Algemeen**

Het acceptatiebeleid is ontwikkeld om je wegwijs te maken in het kredietbeleid van ABN AMRO Woninghypotheken.

Deze handleiding dient als voorlichting en als eerste naslagwerk. Het behandelt de mogelijkheden en de onmogelijkheden van een hypotheek. Er is veel mogelijk als je een aantal spelregels in acht neemt. Natuurlijk kunnen we in deze handleiding niet alle situaties uitputtend behandelen, maar geven we de algemene richtlijnen.

AAHG behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om - indien zij dit nodig of nuttig acht - af te wijken van het vermelde in deze handleiding. Aan deze handleiding kunnen overigens geen rechten worden ontleend.

In deze handleiding zijn niet de normen opgenomen voor leningen die verstrekt worden met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Raadpleeg hiervoor de gids 'Voorwaarden en Normen NHG' die jaarlijks uitgegeven wordt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen of kijk op [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

In deze handleiding wordt geen beschrijving gegeven over de verschillende producten en de bijbehorende productvoorwaarden of Algemene Voorwaarden. Deze informatie is te vinden op de Hypotheken Business Site onder "Producten, Afloswijzen en Beleid".

## **Leeswijzer Acceptatiebeleid ABN AMRO**

In dit acceptatiebeleid is het kredietbeleid opgenomen van de ABN AMRO Woninghypotheken. Per hoofdstuk staat aangegeven wat het algemene beleid is t.a.v. dit onderwerp. Omdat voor de ABN AMRO Basishypotheek een aantal afwijkende kredietregels gelden is in deze gevallen een extra hoofdstuk toegevoegd met de specifieke regels voor de ABN AMRO Basishypotheek. Hier worden dus uitsluitend de afwijkingen t.o.v. het algemene beleid vermeld. In de hoofdstukken waar tevens een deel achtergrondinformatie van toepassing is, staat dit opgenomen in een apart kader aan het einde van het hoofdstuk.

## **Gedragscode Hypothecaire Financieringen**

De belangrijkste verstrekkers van hypothecaire financieringen zijn verenigd in het Contactorgaan Hypothecaire Financiers (CHF). De leden van het CHF hebben in overleg met de overheid en consumentenorganisaties gedragsregels afgesproken die zijn neergelegd in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Doel van de Gedragscode is om de voorlichting richting de consument te verbeteren, een betere vergelijkingsmogelijkheid van hypothecaire financieringen te bieden en de rechtspositie van de consument te verbeteren. Daarnaast wordt de consument de mogelijkheid geboden om klachten voor te leggen aan een onafhankelijke geschillencommissie.

AAHG onderschrijft de Gedragscode.

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Debiteuren</b>	<b>6</b>
<b>1.1</b>	<b>Nationaliteit</b>	<b>6</b>
1.1.1	Algemeen	6
1.1.2	Aanvragers die de Nederlandse nationaliteit bezitten	6
1.1.3	Aanvragers met een EU / EER nationaliteit	6
1.1.4	Niet EU / EER ingezetene	6
1.1.5	Niet EU /EER nationaliteit, tijdelijke vergunning	6
1.1.6	EU/EER en niet EU/EER en tijdelijk vestigen in Nederland	7
1.1.7	Klanten met de Nederlandse nationaliteit maar <i>nog niet</i> ingezetene	7
1.1.8	Klanten met de Nederlandse nationaliteit maar <i>niet</i> Ingezetene	8
<b>1.2</b>	<b>Leeftijd</b>	<b>8</b>
1.2.1	Onder bewindstelling	9
<b>1.3</b>	<b>Aansprakelijkheid</b>	<b>9</b>
1.3.1	Hoofdelijk schuldenaarschap	9
1.3.2	Gehuwden in gemeenschap van goederen	9
1.3.3	Geregistreerd partnerschap	11
1.3.4	Huwelijkse voorwaarden, samenwonenden en geregistreerd partnerschap niet in algehele gemeenschap van goederen	11
1.3.5	Onderzetter	12
1.3.6	Ontslag uit hoofdelijke schuldenaarschap	12
1.3.7	Echtscheiding	12
1.3.8	Scheiding van tafel en bed	12
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Inkomen en verplichtingen</b>	<b>13</b>
<b>2.1</b>	<b>Inkomstenbronnen</b>	<b>13</b>
<b>2.2</b>	<b>Inkomen</b>	<b>14</b>
2.2.1	Inkomen uit vaste dienstbetrekking	14
2.2.2	Inkomen uit tijdelijke dienstbetrekking	15
2.2.2.1	Tijdelijke dienstbetrekking zonder intentieverklaring	15
2.2.2.2	Contract met intentieverklaring	15
2.2.2.3	Flexibele arbeidsrelatie	15
2.2.3.	Inkomen uit Sociale uitkering	16
2.2.3.1	WAO, WIA en Wajong	16
2.2.4	Pensioeninkomen	17
2.2.4.1	Ouderdomspensioen/AOW	17
2.2.4.2	Lijfrente	17
2.2.4.3	Koopsom/lijfrentepolissen	17
2.2.5	Zakelijk inkomen	17
2.2.5.1	Winst uit onderneming	17
2.2.5.2	Startende onderneming	18
2.2.6.1	Beoordeling inkomen bij zelfstandigen	18

2.2.6.2	Eigenaren van eenmanszaken, maatschap en vennootschap onder firma	18
2.2.6.3	Directeur Groot Aandeelhouder (holding/werkmaatschappij)	19
2.2.6.4	ZZP'er	20
<b>2.3</b>	<b>Overige inkomens/situaties</b>	<b>21</b>
2.3.1	Inkomen uit vermogen	21
2.3.2	Alimentatie inkomen	21
2.3.3	Meerdere dienstverbanden	21
2.3.4	Dienstverband bij een familielid	21
2.3.5	Persoonsgebonden Budget	22
2.3.6	Onkostenvergoeding/reisuren	22
2.3.7	Proeftijd	22
2.3.8	30% regeling	22
2.3.9	Fiscale bijtelling lease auto	22
2.3.10	Bruto=netto inkomen	22
2.3.11	Verkoop ATV/ vakantiedagen	23
2.3.12	Uitbetaling per kas	23
2.3.13	Loonbedrijven	23
2.3.14	Ouderschapsverlof	23
2.3.15	Inkomsten uit verhuur en overige inkomsten	23
2.3.16	Loonbeslag	23
2.3.17	Beleid medici, sporters, media en entertainment en Piloten	23
<b>2.4</b>	<b>Inkomenstoets</b>	<b>26</b>
2.4.1	Inleiding	24
2.4.2	Toetsrente	24
2.4.3	Financieringslastpercentages	24
2.4.4	Consumptief leningdeel	24
2.4.5	Bijleenregeling	24
2.4.6	Explain criteria	25
<b>2.5</b>	<b>Stichting Bureau Kredietregistratie</b>	<b>26</b>
2.5.1	Algemeen	26
2.5.2	Geregistreerde kredieten BKR	27
2.5.3	Kredieten BKR en inkomenstoets	27
2.5.4	Achterstandscoderingen	28
2.5.5	Beleid voor nieuwe klanten	29
2.5.6	Beleid voor bestaande hypotheekklanten	29
2.5.7	Beleid voor NHG	30
2.5.8	Correcties bij het BKR	30
2.5.9	Herstelcodes	30
2.5.10	Schoning BKR bestanden	30
2.5.11	Schuldregelingen	31
2.5.12	Aflossing lopende financiële verplichtingen	31
2.5.13	Aantonen eigen middelen	31
<b>2.6</b>	<b>Financiële verplichtingen</b>	<b>31</b>
2.6.1	Aandelenlease-constructie	31
2.6.2	Alimentatie	32
2.6.3	Bijzondere woonlasten	32
2.6.4	Onderhandse lening/schenking rente	32

<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Onderpand</b>	<b>33</b>
<b>3.1</b>	<b>Soorten onderpanden</b>	<b>33</b>
	3.1.1 Reguliere onderpanden	33
	3.1.2 Beperkt acceptabele onderpanden	33
	3.1.3 Woningen geleverd als bouwpakket	34
	3.1.4 Verkoop van de grond	34
	3.1.5 Woningen op vervuilde grond	35
	3.1.6 Niet acceptabele onderpanden	36
<b>3.2</b>	<b>Waardebepaling van de woning</b>	<b>36</b>
<b>3.3</b>	<b>Waardebepalingsmiddelen</b>	<b>37</b>
	3.3.1 Taxatierapport	37
	3.3.2 WOZ taxaties	38
	3.3.3 Koop- aannemingsovereenkomst	39
<b>3.4</b>	<b>Overbrugging</b>	<b>39</b>
<b>3.5</b>	<b>Financieringsgrenzen</b>	<b>40</b>
	3.5.1. Algemeen	40
	3.5.2 Financieringen van nieuwbouw zónder NHG	41
	3.5.3 Rente tijdens de bouw	42
	3.5.4 Bouwdepot	43
	3.5.5 Casco/zelfbouw	44
	3.5.6 Bouwkavel	44
<b>3.6</b>	<b>Waarborgsom/bankgarantie</b>	<b>45</b>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Zakelijke rechten</b>	<b>46</b>
<b>4.1</b>	<b>Vestigen hypotheekrecht</b>	<b>46</b>
	4.1.1 Algemeen	46
	4.1.2 Hogere inschrijving	46
<b>4.2</b>	<b>Appartementsrecht</b>	<b>46</b>
<b>4.3</b>	<b>Recht van opstal</b>	<b>46</b>
<b>4.4</b>	<b>Erfpachtrecht</b>	<b>47</b>
<b>4.5</b>	<b>Bloot eigendom</b>	<b>47</b>
	4.5.1 Juridisch eigendom	48
	4.5.2 Economisch eigendom	48
<b>4.6</b>	<b>Toestemming voor verhuur</b>	<b>48</b>
<b>4.7</b>	<b>Verkoop onder Voorwaarden</b>	<b>48</b>
	4.7.1 Algemeen	48
	4.7.2 Koopsubsidie	49
<b>4.8</b>	<b>Tweede hypotheek</b>	<b>49</b>
Bijlage	1 Links naar informatiebronnen	50
	2 Woordenlijst	50
	3 Doelgroepenbeleid	59



## Hoofdstuk 1 Debiteuren

### 1.1 Nationaliteit

#### 1.1.1 Algemeen

ABN AMRO verstrekt hypothecaire geldleningen aan aanvragers met de volgende nationaliteit:

- Aanvragers die de Nederlandse nationaliteit bezitten;
- Aanvragers met de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie (EU) of de Europese Economische Ruimte (EER);
- Overige aanvragers met een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd in Nederland.

#### 1.1.2 Aanvragers die de Nederlandse nationaliteit bezitten

Om de nationaliteit te controleren moet iedere aanvrager een geldig identiteitsbewijs overleggen zijnde een paspoort of Europese identiteitskaart. Van een identiteitsbewijs dient voor het hypotheekdossier de voor- en achterkant aanwezig te zijn, aangezien op de achterkant de coderegels staan. Dit is noodzakelijk omdat op deze manier het document op echtheid gecontroleerd kan worden. Een rijbewijs kan niet gebruikt worden, omdat de nationaliteit niet is weergegeven op een rijbewijs.

#### 1.1.3 Aanvragers met een EU/EER nationaliteit

Een EU/EER onderdaan hoeft geen verblijfsdocument te hebben indien hij/zij verblijft op grond van het EG verdrag.

In sommige gevallen is een tewerkstellingsvergunning vereist. Dit zal het geval zijn bij nieuwe lidstaten. Op dit moment geldt dat nog voor de landen Bulgarije en Roemenië. Een tewerkstellingsvergunning is niet vereist als een werknemer beschikt over een verblijfsvergunning met de aantekening arbeid is vrij toegestaan, tewerkstellingsvergunning niet vereist. ( [www.ind.nl](http://www.ind.nl) geeft de meest recente informatie )

De aanvragers met een EU/EER nationaliteit dienen een geldig paspoort of Europese identiteitskaart te overleggen.

Financiering conform de regels die gelden voor aanvragers met de Nederlandse nationaliteit.

#### 1.1.4 Niet-EU/EER- ingezetene

- permanente verblijfsvergunning.  
(beide) aanvrager(s) heb(ben) een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd.  
Aanvragers vestigen zich permanent in Nederland en willen hier een huis kopen .  
Financiering kan tot maximaal 125% van de executiewaarde.
- de aanvrager met het hoofdinkomen heeft een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd (of heeft de NL-nationaliteit) EN de medeaanvrager heeft een tijdelijke verblijfsvergunning EN aanvragers vestigen zich permanent in Nederland en willen hier een huis kopen dan financiering conform aanvrager met NL nationaliteit. Financiering kan tot maximaal 125% van de executiewaarde.

#### 1.1.5 Niet EU / EER nationaliteit, tijdelijke verblijfsvergunning.

Aanvragers willen zich permanent in Nederland vestigen en kopen hier een huis.

Financiering tot maximaal 100% executiewaarde

Voorbeeld:

VVW: EUR 220.000

EW: EUR 198.000

Maximale financiering EUR 198.000 (100% EW).

**1.1.6. EU/EER en niet EU/EER en tijdelijk vestigen (stationeren) in Nederland (Impats) (CGC codes: 213-313)**

Aanvrager(s) willen zich tijdelijk in Nederland vestigen en kopen hier een huis:

- financiering tot maximaal 125% executiewaarde onder de navolgende voorwaarden:

- Afbouw tot 100% executiewaarde binnen contractsduur van de uitzending . Indien vermogen bij ABN AMRO wordt aangehouden voor bedrag > 100% executiewaarde is verplichte afbouw niet nodig;

Voorbeeld

Klant is/wordt 6 jaar gestationeerd in Nederland

VVW: EUR 400.000

EW: EUR 360.000

Financiering max. 125% EW = EUR 450.000

Mogelijkheid 1: financiering max. 125% EW met versnelde aflossing (geen vermogen):

- EUR 360.000 Afl. Vrij = 100% EW plus
- EUR 90.000 als 6-jarige annuïteiten/ lineaire lening

Mogelijkheid 2: financiering max. 125% EW met aanhouden van vermogen:

- EUR 360.000 Afl. Vrij = 100% EW plus
- EUR 90.000 30-jarige annuïteit en EUR 90.000 credit geld bij AAB

***Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)***

Impats komen niet in aanmerking voor de ABN AMRO Basis Hypotheek.

**1.1.7 Klanten met de Nederlandse nationaliteit maar nog niet ingezetene (ExPats)**

Aanvragers zijn tijdelijk werkzaam in het buitenland maar komen binnen 1 jaar terug naar Nederland en willen alvast een woning kopen:

- financiering tot maximaal 125% executiewaarde onder de navolgende voorwaarden:

- De totaal gevraagde financiering moet in de bepaling van de maximale leensom worden aangemerkt als box 3.

Verhuur van de woning is alleen toegestaan conform de voorwaarden “verhuur bij uitzending”. Bij verhuur geldt een opslag van 0,2% op de rente.

Let op: het inkomen moet aangetoond worden op een Engelstalige werkgeversverklaring en/of via een Engelstalig arbeidscontract!

***Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)***

Expats komen niet in aanmerking voor de ABN AMRO Basis Hypotheek.

### **1.1.8 Klanten met de Nederlandse nationaliteit maar *niet* ingezetene. (CGC codes: 213-313-314)**

Aanvragers zijn en blijven werkzaam in het buitenland en willen hier een pied-a-terre:

- financiering tot 100% van de executiewaarde onder de navolgende voorwaarden:
  - Vast hoofd inkomen minimaal EUR 60.000;
  - Aflossingsvrij is niet toegestaan;
  - Looptijd maximaal 20 jaar;
  - De totaal gevraagde financiering moet in de bepaling van de maximale leensom worden aangemerkt als box 3.

Let op: het inkomen moet aangetoond worden op een Engelstalige werkgeversverklaring en/of via een Engelstalig arbeidscontract! Voor zelfstandigen geldt dat de cijfers opgesteld moeten zijn (of geaccordeerd) door een internationaal opererend accountantskantoor zoals KPMG of PWC.

#### Voorbeeld:

Klanten zijn beide Nederlander en hebben een vaste baan in Indonesië maar tijdens de vakanties komen zij terug naar Nederland om de familie te bezoeken. In plaats van logeren bij familie of in een hotel willen zij een appartement in Nederland kopen.

VVW: EUR 300.000

EW: EUR 270.000

Maximale financiering EUR 270.000 (100% van EUR 270.000)

De klant moet dus EUR 60.000 uit eigen middelen betalen.

(EUR 300.000 +/- 10% k.k. = EUR 330.000 +/- 270.000 )

#### ***Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)***

Niet-ingezetenen komen niet in aanmerking voor de ABN AMRO Basis Hypotheek.

### **1.2 Leeftijd**

Voor het aangaan van een woninghypothek bij ABN AMRO is de leeftijd wel van belang. De minimale leeftijd is 18 jaar.

Bij debiteuren van 56 jaar en ouder moet aannemelijk gemaakt worden dat de verplichtingen ook vanaf het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd betaald kunnen worden. Hiertoe zal een pensioenopgave moeten worden overlegd. Indien blijkt dat het inkomen op pensioenleeftijd te laag is om de hypotheek te kunnen betalen, zal er een verplichte aflossing zijn. Deze verplichte aflossing is tot het bedrag dat men op basis van het pensioeninkomen zou kunnen lenen.

Voor debiteuren van 65 jaar of ouder of debiteuren met een pensioeninkomen (geen VUT) geldt conform de Gedragscode een verhoogde woonquote waardoor zij ten opzichte van de normale woonquote meer kunnen verwonen.

#### ***Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)***

Voor aanvragers van 60 jaar en ouder geldt, in tegenstelling tot het hierna vermelde in hoofdstuk 3.5.1., een maximale verstrekking van 100% van de getaxeerde executiewaarde.

Een financiering tot een maximum van 125% van de executiewaarde is wel mogelijk indien het meerdere boven de 100% executiewaarde wordt afgedekt door een meeverbonden levensverzekering en/of bankspaarrekening. Van de levensverzekering en/of bankspaarrekening moet het aflossingsbedrag zodanig zijn, dat op de pensioendatum de restschuld niet meer bedraagt dan 100% executiewaarde.



### **Algemene informatie**

Wettelijk zijn er geen leeftijdsgrenzen voor het aangaan van een hypothecaire lening (woninghypothec), met dien verstande dat de schuldena(a)r(en) wel handelingsbekwaam moet(en) zijn. Dit betekent dat de schuldena(a)r(en) meerderjarig of minderjarig en getrouwd (geweest) moet(en) zijn en niet onder curatele moet(en) staan. Ook een minderjarige die een geregistreerd partnerschap heeft is handelingsbekwaam.

#### **1.2.1 Onder bewindstelling:**

Er komen situaties voor dat mensen door omstandigheden of gezondheid niet in staat zijn hun financiële belangen te behartigen. In zo'n geval kunnen iemands goederen onder bewind gesteld worden. Dit houdt in dat deze persoon geen beslissingen mag nemen over zijn bezittingen. Er wordt een bewindvoerder aangesteld.

Bewindvoering is alleen acceptabel als de bewindvoerder ook hoofdelijk aansprakelijk wordt voor de lening. De bewindvoerder zal daarom ook BKR getoetst moeten worden. In het dossier moeten de stukken aanwezig zijn waaruit blijkt wie de bewindvoerder is en dat deze mag tekenen. Dit laatste is vastgelegd door een uitspraak van de rechtbank.

### **1.3 Aansprakelijkheid**

#### **1.3.1 Hoofdelijk schuldenaarschap**

Iedere eigenaar ( ongeacht de burgerlijke staat ) van het onderpand moet in de hypotheekakte als hoofdelijk schuldenaar mee te tekenen. Iedere eigenaar dient tevens het pand (de woning) alleen voor eigen gebruik aan te wenden (een uitzondering hierop is verhuur aan een familielid in de 1<sup>ste</sup> lijn en de recreatiewoning op een goedgekeurd park). Afhankelijk van de burgerlijke staat en eigendomsverhouding van de aanvragers is de partner al dan niet verplicht om als hoofdelijk schuldenaar voor de lening te tekenen. Deze situaties worden in de volgende paragrafen behandeld.

#### **1.3.2 Gehuwden in gemeenschap van goederen**

ABN AMRO stelt de eis dat de partner, die met de aanvrager in gemeenschap van goederen is gehuwd te allen tijde wordt opgenomen als (mede)hoofdelijk schuldenaar voor de lening (zie tabel 2.1).

### **Algemene informatie**

Wie trouwt zonder huwelijkse voorwaarden te hebben gemaakt, trouwt in algehele gemeenschap van goederen. Dit betekent, dat de vermogens van zowel de man als de vrouw samenvloeien tot één gemeenschappelijk vermogen, waarop de echtgenoten gelijke rechten hebben: de huwelijksgoederengemeenschap. De huwelijksgemeenschap heeft tot gevolg, dat de schulden van één van de echtgenoten of van beide echtgenoten op de gemeenschappelijke goederen kunnen worden verhaald.

Dat de huwelijksgoederengemeenschap (naast alle goederen van de echtgenoten) de schulden van ieder van de echtgenoten omvat, wil nog niet zeggen dat ieder van de echtgenoten dan ook automatisch schuldenaar wordt ten aanzien van de schulden die door de andere echtgenoot tijdens of vóór het huwelijk zijn aangegaan. Schuldenaar wordt je alleen wanneer je daar zelf voor tekent of je door iemand namens jou laat tekenen (vertegenwoordiging). De huwelijksgemeenschap heeft wel tot gevolg dat deze schulden op de gemeenschappelijke goederen kunnen worden verhaald, ongeacht wie van beide echtgenoten de schuld aanging.

### 1.3.3 Geregistreerd partnerschap

#### Financiering bij ABN AMRO.

De registratie is van belang voor de hypotheekverstrekking. De geregistreerde partner dient altijd mee te tekenen als hoofdelijk schuldenaar voor de lening, tenzij bij notariële akte is vastgelegd dat de registratie niet in algehele gemeenschap van goederen heeft plaatsgevonden (zie tabel)

#### **Algemene informatie**

Met de invoering van het geregistreerd partnerschap is het voor partners die (formeel) niet kunnen trouwen of niet willen trouwen mogelijk hun relatie te laten registreren en zodoende een vrijwel gelijke juridische status te verkrijgen als gehuwden. In deze paragraaf wordt het geregistreerd partnerschap toegelicht en wat de gevolgen zijn voor een financiering bij ABN AMRO.

#### Registratiewijze.

Twee mensen die een geregistreerd partnerschap aan willen gaan doen hiervan aangifte bij de ambtenaar van de burgerlijke stand in de woonplaats van één van beiden. Hierbij moeten stukken worden overlegd waaruit blijkt dat zij voldoen aan de voorwaarden voor het aangaan van een partnerschap. Van de aangifte wordt een akte opgemaakt. Registratie van de akte kan na twee weken na datum aangifte plaats vinden. Bij de feitelijke registratie dienen getuigen aanwezig te zijn, de partners betuigen ten overstaan van de ambtenaar van de burgerlijke stand hun instemming met de akte waarna deze door de partijen wordt ondertekend. De registratie akte wordt vervolgens ingeschreven in een speciaal voor dit doel aangelegd register.

#### Verschil met huwelijk.

Het geregistreerd partnerschap heeft civielrechtelijk vrijwel dezelfde gevolgen als een huwelijk. Het grote verschil zit hem echter in de familierechtelijke betrekking tot kinderen. In tegenstelling tot het huwelijk ontstaan in geval van partnerregistratie niet automatisch alle familierechtelijke betrekkingen tussen de niet-ouder en het kind. Een ander verschil is dat, bij de beëindiging van het geregistreerd partnerschap bij onderling goedvinden, de beëindiging kan plaatsvinden buiten de rechter om. Er dient dan een door beide partners en één of meer advocaten of notarissen ondertekende en gedateerde verklaring te worden ingeschreven in de registers van de burgerlijke stand.

#### Registratie en hypotheek.

De registratie is van belang voor de hypotheekverstrekking. Een partner heeft, net als bij het huwelijk, toestemming nodig van de andere partner voor het vestigen van een hypotheek op de woning.

#### Gemeenschap van goederen.

De registratie van een relatie leidt tot een algehele gemeenschap van goederen. De partners kunnen van dit regime afwijken bij notariële akte. Als de partners uit elkaar gaan volgt een procedure welke lijkt op een echtscheidingsprocedure: er wordt gekeken naar de aanwezigheid van een alimentatieverplichting; een deel van de bezittingen en de tijdens de relatie opgebouwde bezittingen en pensioenafspraken moeten worden verdeeld.

#### Alsnog trouwen?

Het geregistreerde partnerschap is niet voorbehouden aan partners van hetzelfde geslacht. Ook stellen van verschillend geslacht kunnen zich als partner laten registreren. Er ontstaat dan wel een probleem als het stel later alsnog wil gaan trouwen. De registratie moet dan worden ontbonden voor het stel in ondertrouw gaat. Dat geeft een hoop rompslomp en bovendien zijn er dan een tijdlang twee gescheiden boedels, met alle risico's van dien bij een onverwacht overlijden.

#### Registratie en erfrecht.

De geregistreerde partner wordt voor het erfrecht gelijkgesteld met een echtgenoot, met de daarbij behorende hoge vrijstelling. Ook worden de bloedverwanten van de ene partner door de registratie automatisch aanverwanten van de andere partner. Deze aanverwantschap kan gevolgen hebben voor verdeling van de nalatenschap.

Fiscale gevolgen.

Alle rechtsgevolgen die de fiscale wetgeving verbindt aan het aangaan, het bestaan, de beëindiging en het beëindigd zijn van een huwelijk gelden tevens voor het geregistreerde partnerschap. Deze gelijkstelling werkt derhalve door tot de heffing van successierechten, de toerekening van vermogen voor de vermogensbelasting en de aftrek van hypotheekrente.

Gevolgen voor levensverzekering.

Met betrekking tot de begunstiging dient men vooral bedacht te zijn op hetgeen is bepaald in de overgangsregeling. Hierin is opgenomen dat het geregistreerde partnerschap wordt gelijkgesteld met het huwelijk met betrekking tot de werking van testamenten, statuten, reglementen of overeenkomsten die voor de inwerkingtreding van de wet zijn gemaakt of aangegaan. Dit is alleen anders als men daarin van deze gelijkstelling uitdrukkelijk is afgeweken. Dit betekent dus dat bijvoorbeeld van rechtswege bij de begunstiging van bestaande polissen voor echtgenoot ook geregistreerd partner kan worden gelezen. De overgangsregeling werkt door voor alle bestaande verzekeringen en verzekeringsvoorwaarden. Indien men deze gelijkstelling dus wil regelen nadat de wet in werking is getreden, dan dient men deze gelijkstelling uitdrukkelijk op te nemen. Dit betekent dat men daarmee rekening dient te houden indien men na 1 januari 1998 voor een nieuw af te sluiten verzekering zijn of haar geregistreerde partner tot begunstigde wil aanwijzen.

Als de partners uit elkaar gaan volgt een procedure die lijkt op een echtscheidingsprocedure. Ten eerste wordt er gekeken naar de aanwezigheid van een alimentatieverplichting. Daarnaast moeten de bezittingen en de tijdens de relatie opgebouwde pensioenafspraken worden verdeeld.

**1.3.4 Huwelijkse voorwaarden, samenwonenden en geregistreerd partnerschap niet in algehele gemeenschap van goederen**

Indien de aanvrager van een hypothecaire lening onder huwelijkse voorwaarden is getrouwd en de verhouding woonlast/inkomen (van de aanvrager alleen) staat dit toe, dan is het niet noodzakelijk dat de partner zich als hoofdelijk schuldenaar meeverbindt. De partner mag in dit geval niet mede-eigenaar van de woning zijn (zie hiervoor het koopcontract of koop/aanneemovereenkomst)

Voor samenwonenden en geregistreerd partnerschap, waarbij geen sprake is van algehele gemeenschap van goederen, geldt eveneens dat het niet noodzakelijk is dat de partner zich als hoofdelijk schuldenaar meeverbindt (zie tabel). Ook in dit geval mag de partner niet mede eigenaar van de woning zijn.

***Het verdient echter de voorkeur om altijd beide partners hoofdelijk schuldenaar te laten worden!***

**Tabel Aansprakelijkheid bij samenlevingsvormen**

**Samenlevingsvorm**

- Gehuwd in gemeenschap van goederen
- Geregistreerd partnerschap
- Gehuwd op huwelijkse voorwaarden
- Geregistreerd partnerschap met partnerschapsvoorwaarden
- Samenwonend met samenlevingscontract
- Samenwonend zonder samenlevingscontract

\* In huwelijkse/partnerschapsvoorwaarden of samenlevingscontract kan bepaald zijn dat woning en

hypotheek voor gemeenschappelijke rekening en risico zijn. Indien dit zo geregeld is geldt voor wat betreft meetekenen het bepaalde bij gemeenschap van goederen

Let op: in het adviesgesprek zal de klant gewezen moeten worden op het feit dat de partner, indien gehuwd op huwelijkse voorwaarden of geregistreerd partnerschap met partnerschapsvoorwaarden, bij de notaris wel dient mee te tekenen voor het vestigen van de hypotheek (gezien en akkoord).

### 1.3.5 Onderzetter

ABN AMRO accepteert geen constructie met een onderzetter.

#### **Algemene informatie**

Als onderzetter wordt beschouwd iemand die als eigenaar van een onroerende zaak een hypotheekrecht vestigt tot zekerheid voor de betaling van de schuld van een ander. De onderzetter is hypotheekgever zonder dat hij in verband daarmee een lening heeft bij de hypotheeknemer.

### 1.3.6 Ontslag uit hoofdelijk schuldenaarschap

Ontslag uit hoofdelijk schuldenaarschap is mogelijk wanneer de overblijvende schuldenaar in staat is de woonlasten conform de geldende normen op te brengen, eventueel na gedeeltelijke aflossing van de lening. Bij de beoordeling of ontslag uit hoofdelijk schuldenaarschap mogelijk is wordt de aanvraag behandeld als zijnde een nieuwe hypotheekaanvraag. Dit betekent dat de op te vragen stukken, die nodig zijn om dit ontslag te beoordelen, overeenkomen met de stukken die nodig zijn bij een nieuwe hypotheekaanvraag. Hierbij vindt beoordeling op zowel inkomen als onderpand plaats. Er mogen geen achterstanden zijn op de lening. Indien deze wel zijn dienen deze eerst ingelost te worden. Nadat de klant 3 maanden weer goed heeft betaald, kan de aanvraag voor het ontslag in behandeling worden genomen.

### 1.3.7 Echtscheiding

Bij een leningaanvraag die verband houdt met echtscheiding is het van belang dat het volkomen duidelijk is wie de eigenaar is van de te financieren woning en welke persoonlijke verplichtingen (alimentatie) een rol spelen. Hiertoe dienen de volgende stukken aangeleverd te worden:

- Echtscheidingsconvenant, incl ouderschapsplan indien er kinderen zijn).
- Echtscheidingsbeschikking;
- Inschrijving in de burgerlijke stand.
- (Concept) akte van verdeling/toedeling

Stukken betreffende een eventuele echtscheiding dienen altijd opgevraagd te worden, tenzij de echtscheiding langer dan 12 jaar geleden is ingeschreven. In die gevallen is inschrijving burgerlijke stand voldoende.

### 1.3.8 Scheiding van tafel en bed

Om een goede en volledige beoordeling te kunnen doen, dient de beschikking van de rechtbank opgevraagd te worden en dient men rekening te houden met eventuele alimentatieverplichtingen.

#### **Algemene informatie**

Bij scheiding van tafel en bed, wordt de verplichting tot samenwoning opgeheven, zonder dat de huwelijksband wordt verbroken. Het gevolg van de scheiding van tafel en bed is dat de eerdere gemeenschap van goederen intact blijft, maar vanaf het moment van de scheiding van tafel en bed alles buiten de gemeenschap valt. De eerdere schulden/hypotheeken vallen nog in de gemeenschap en eventuele lasten dienen meegenomen te worden in de financiering. Iemand die van tafel en bed is gescheiden, kan dus zonder medewerking van de andere echtgenoot een huis kopen.



## Hoofdstuk 2 Inkomen en verplichtingen

### 2.1 Inkomstenbronnen

ABN AMRO is bereid om hypotheek te verstrekken aan debiteuren met een verscheidenheid aan inkomstenbronnen. Belangrijk hierbij is het vaststellen of het inkomen vast en bestendig is en wat de hoogte is van deze vast- en bestendige inkomsten.

Naast het vaststellen of het inkomen vast- en bestendig is, zijn er nog een aantal zaken die bepalen of het inkomen volledig mag worden meegeteld en hoe de inkomstenstoets gedaan wordt. Het betreft de volgende zaken:

- De leeftijd van de aanvragers moet minimaal 18 jaar zijn.
- De inkomstenstoets vindt plaats met het financieringslastpercentage (woonquote) dat behoort bij het hoogste bruto jaarinkomen.

ABN AMRO onderscheidt de volgende inkomstenbronnen:

- Inkomen uit dienstverband
- Inkomen uit onderneming
- Sociale uitkeringen
- Inkomsten uit lijfrente
- Inkomsten uit toekomstig vrij besteedbaar vermogen
- Inkomsten uit overige bronnen

Alle inkomsten dienen door middel van stukken aangetoond te worden.

#### **Algemene informatie**

Met ingang van 1 januari 2007 is de Gedragscode gewijzigd. Eén van de nieuwe regels binnen de Gedragscode Hypothecaire Financieringen is dat op basis van een vast- en bestendig inkomen een maximale leencapaciteit berekend wordt. Slechts indien er sprake is van bijzondere omstandigheden kan deze maximale leencapaciteit overschreden worden. Deze bijzondere omstandigheden zijn nader uitgewerkt in de Explain criteria. Uiteraard moet de overschrijding van de leencapaciteit in dat geval ook gemotiveerd worden en vastgelegd worden in het hypotheekendossier.

Bij de bepaling van wat een klant maximaal kan lenen spelen de begrippen “vast- en bestendig inkomen” en “toekomstig vrij beschikbaar inkomen uit vermogen” dus steeds een belangrijke rol.

Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden en men voldoet aan de gestelde Explain criteria, kan de zogenaamde “explain leencapaciteit” wordt uitgevoerd. De definities van vast- en bestendig inkomen en de Explain criteria dienen gevolgd te worden.

Omdat het Contactorgaan Hypothecaire Financieringen, welke instantie verantwoordelijk is voor de Gedragscode, een ruim te interpreteren omschrijving heeft gegeven van het begrip vast- en bestendig inkomen, hebben wij in dit document exact beschreven wat de ABN AMRO daar onder verstaat. Dit betekent dan ook dat voorwaarden en normen van de ABN AMRO Bank (in detail) kunnen afwijken van andere grootbanken. De ABN AMRO heeft getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de normen die de NHG hanteert ten aanzien van het toetsinkomen.



## 2.2 Inkomen

### **Algemene informatie**

In de toelichting op de Gedragscode is onderstaande opgenomen over het bepalen van “vast en bestendig”:

*.....“Dit betreft met name de inkomstenbron loon uit vaste dienstbetrekking. .... Voor consumenten met inkomsten anders dan uit vaste dienstbetrekking (bijvoorbeeld freelancers, zelfstandigen, ondernemers, contractanten), dienen de inkomsten gecorrigeerd te worden voor continuïteitsrisico’s en kan voor de bepaling van de leencapaciteit slechts dat deel dat een vast en bestendig karakter heeft worden meegenomen.”...*

Hoe het continuïteitsrisico wordt toegepast is niet verder omschreven en is de verantwoordelijkheid van de geldverstrekkers.

In het kredietbeleid is/wordt hier op de volgende wijze invulling aan gegeven.

### **2.2.1. Inkomen uit vaste dienstbetrekking**

Tot het toetsinkomen mag worden gerekend:

- bruto-inkomen;
- vakantietoeslag (8% of indien meer het werkelijk ontvangen bedrag);
- tijdsparfondsen (100% van de verplichte storting)
- 13e maand, mits gegarandeerd;
- 14e maand, mits gegarandeerd;
- onregelmatigheidstoeslag (bedrag afgelopen 12 maanden)
- provisie; (gemiddelde afgelopen 12 maanden) Bij de werkgever dient een schriftelijke verklaringen te worden opgevraagd van de provisie betalingen in de afgelopen 12 maanden, uitgesplitst naar kwartaal of maand. Op de wijze ontstaat inzicht in het verloop van de provisie inkomsten.  
Als de provisie inkomsten dalen, dan is het aan de acceptant om te bepalen of hij 100% van het gemiddelde over de afgelopen 12 maanden wil meenemen.
- onvoorwaardelijke eindejaar- of winstuitkering;
- overwerk: de som van de laatste 12 maanden dat als overwerk is verdiend, tot maximaal 15% van het totale vaste bruto jaarinkomen. Verder zal in de beoordeling rekening dienen te worden gehouden met de aard van het bedrijf, het beroep en de leeftijd van de debiteur om te bepalen of het variabele inkomen ook in de toekomst een permanent karakter heeft.
- bonus/winstuitkeringen/tantième welke resultaat en/of prestatie afhankelijk zijn. Het gemiddelde van de afgelopen drie jaar met als maximum bonus/winstuitkering in het laatste jaar. In het i-SHS dient dit te worden vastgelegd als provisie.
- toeslagen met een vast/structureel inkomens karakter zoals diplomatoeslag, harmonisatietoeslag, arbeidsmarkttoeslag, gevarentoeslag, VEB toelage, functietoeslag etc.
  - In het i-SHS dienen deze bij het bruto inkomen te worden opgeteld. In de basis geldt onderstaande:
  - Een inkomensbestanddeel mag meegeteld worden als het volgens de modelwerkgeversverklaring vast is (conform voetnoot 3) of structureel (conform voetnoot 4) en er een individuele prestatie tegenover staat. De werkgever kan dit ook aangeven door middel van een aanvullende schriftelijke verklaring.
- pensioenbijdrage (als aparte component naast bruto salaris)
- flexrecht (maandelijkse uitkering of opbouw voor eindejaarsuitkering of combinaties van beide)

## **2.2.2 Inkomen uit tijdelijke dienstbetrekking**

Hierbij zijn de volgende situaties te onderscheiden waaruit een keuze gemaakt kan worden:

### **2.2.2.1 Tijdelijke dienstbetrekking zonder intentieverklaring**

Deze worden behandeld als flexwerkers. Dat wil zeggen dat we als vast en bestendig toetsinkomen hanteren het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren, op basis van de jaaropgaven van het loon voor de loonbelasting en de jaaropgaven van loonvervangende uitkeringen. Op het moment van het aanvragen van de financiering moet er een dienstverband zijn. Het gemiddelde inkomen mag niet meer bedragen dan het huidige inkomen op basis van de werkgeversverklaring.

Indien er sprake is van alleen een contract zonder intentieverklaring, dan is de maximale financiering beperkt tot 100% EW. Explain is niet toegestaan.

Is er naast het tijdelijke contract een vast contract of een zelfstandig inkomen ( langer dan 3 jaar zelfstandig ) als hoofdkomen, dan kan er wel meer verstrekt worden dan 100% EW en de gedragscode (mits wordt voldaan aan de cijfermatige onderbouwing).

#### ***Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)***

Voor de Basis Hypotheek geldt dat financiering boven 100% EW of boven gedragscode uitsluitend is toegestaan indien het hoofdkomen bestaat uit een vast contract.

### **2.2.2.2. Contract met intentieverklaring**

Indien er sprake is van een contract met een intentieverklaring, is de maximale financiering 100% EW. Bij een verstrekking > 100 % executie waarde dient 50% van het benodigde inkomen te bestaan uit vast inkomen of zelfstandige langer dan drie jaar.

Bij twijfel over intentieverklaringen is en blijft het advies om contact op te nemen met de werkgever.

#### ***Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)***

Voor de Basis Hypotheek geldt dat financiering boven 100% EW of boven gedragscode uitsluitend is toegestaan indien het hoofdkomen bestaat uit een vast contract.

### **2.2.2.3 Flexibele arbeidsrelatie**

Indien inkomen wordt genoten uit een flexibele arbeidsrelatie, zoals seizoenswerk, uitzendwerk, werk als oproep- of invalkracht (of werk op basis van een tijdelijke arbeidsovereenkomst) wordt als vast en bestendig toetsinkomen gehanteerd het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren, op basis van de jaaropgaven van het loon voor de loonbelasting en de jaaropgaven van loonvervangende uitkeringen. Het gemiddelde inkomen mag niet meer bedragen dan het huidige inkomen op basis van de werkgeversverklaring.

Indien er sprake is van alleen flexwerk, dan is de maximale financiering beperkt tot 100% EW. Explain is niet toegestaan.

Is er naast het flexwerk nog een vast contract of een zelfstandig inkomen ( langer dan 3 jaar zelfstandig ) als hoofdkomen, dan kan er wel meer verstrekt worden dan 100% EW en de gedragscode (mits wordt voldaan aan de cijfermatige onderbouwing).

#### ***Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)***

Voor de Basis Hypotheek geldt dat financiering boven 100% EW of boven gedragscode uitsluitend is toegestaan indien het hoofdkomen bestaat uit een vast contract.

t

## 2.2.3 Inkomen uit Sociale uitkering

### 2.2.3.1 WAO, WIA en Wajong

#### WAO

In de volgende situaties kan rekening worden gehouden met een WAO inkomen als vast en bestendig inkomen bij de inkomensstoets:

Dit betreft aanvragers die voor 1-1-2004 recht hadden op een WAO uitkering. Ook bij een herkeuring, met de nieuwe strengere eisen, blijven zij een WAO uitkering houden ( en de bijbehorende regels)

De volgende verstrekingsnormen mogen worden gehanteerd:

% afgekeurd	Leeftijd	% van het inkomen als vast/bestendig
15% - 50%	n.v.t.	0%
50% - 80%	n.v.t.	0%
80% - 100%	Tot 50 jaar	50%
80% - 100%	50 jaar en ouder	100%

#### WIA

Op 29 december 2005 is de Wet Werk en Inkomen naar Arbeidsvermogen (WIA) van kracht geworden. Met de invoering van de WIA blijft de WAO uitsluitend bestaan voor mensen die reeds een WAO uitkering hebben.

De WIA omvat twee onderdelen:

- De regeling Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikten (WGA). Er wordt bij het bepalen van de maximale leencapaciteit geen rekening gehouden met de WGA-uitkering, vanwege het ontbreken van een vast en bestendig karakter.
- De regeling Inkomenvoorziening Volledige Arbeidsongeschikten (IVA). Een IVA uitkering kan volledig als vast en bestendig inkomen worden aangemerkt.

#### WAJONG uitkering

- Vóór 1 jan 2010  
Voor aanvragers met een WAJONG uitkering vóór deze datum geldt dat de uitkering voor 100% vast en bestendig is.
- na 1 jan 2010  
Voor aanvragers met een WAJONG uitkering na deze datum geldt dat deze vast en bestendig is wanneer zij:
  - 7 jaar een WAJONG uitkering hebben én
  - tenminste 27 jaar oud zijn
 Wanneer zij niet aan bovenstaande voorwaarden voldoen is de uitkering niet vast en bestendig.

Meer informatie vind je op de site van het [UWV](http://www.uwv.nl)

### **2.2.4 Pensioen inkomen**

Bij debiteuren van 56 jaar en ouder moet aannemelijk gemaakt worden dat de verplichtingen ook vanaf het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd betaald kunnen worden. Hiertoe zal een pensioenopgave moeten worden overlegd.

Als er sprake is van een zelfstandig inkomen gelden dezelfde leeftijdsgrenzen. Het vaststellen van het pensioeninkomen zal per post afwijken. Voor DGA's geldt dat vanaf 50 jaar, bij het bepalen van het zakelijke inkomen, rekening dient te worden gehouden met de pensioenvoorziening.

Indien de klant op basis van zijn pensioeninkomen de aangevraagde hypotheek niet kan dragen, is een verplichte aflossing noodzakelijk. Het gedeelte dat niet geleend kan worden op het pensioeninkomen, dient voor ingang van het pensioeninkomen, afgelost te zijn.

#### ***Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)***

Voor aanvragers van 60 jaar en ouder geldt een maximale verstrekking van 100% van de getaxeerde executiewaarde.

Een financiering tot een maximum van 125% van de executiewaarde is mogelijk mits het meerdere boven de 100% executiewaarde wordt afgedekt door een meeverbonden levensverzekering en/of bankspaarrekening. Van de levensverzekering en/of bankspaarrekening moet het aflossingsbedrag zodanig zijn, dat op de pensioendatum de restschuld niet meer bedraagt dan 100% executiewaarde.

#### **2.2.4.1 Ouderdomspensioen/AOW**

De uitkering uit een pensioenfonds of –verzekering én een AOW uitkering valt volledig onder vast en bestendig inkomen.

#### ***Algemene informatie***

Voor de AOW-partnertoeslag geldt dat deze per 2015 komt te vervallen.

#### **2.2.4.2 Lijfrente**

Indien een ingegane lijfrente uitkeert tot het moment van overlijden van de begunstigde mag het inkomen volledig als vast- en bestendig inkomen worden meegenomen. In andere gevallen mag het worden meegenomen voor de duur van de uitkering.

#### **2.2.4.3 Koopsom/lijfrente polissen**

Bij een verzekeringspolis waar een koopsom is gestort geldt het volgende:

Voor het bepalen van het pensioeninkomen geldt dat de periodiek uit te keren rente tot het overlijden (van de langstlevende) behoort tot vast en bestendig inkomen. In andere gevallen mag het alleen worden meegenomen voor de duur van de uitkeringen.

De hoogte en duur van de uitkering dienen te blijken uit de polis.

### **2.2.5 Zakelijke inkomen**

#### **2.2.5.1 Winst uit onderneming**

Bij winst uit onderneming kan maximaal tot 125% van de executiewaarde gefinancierd worden. Voor de beoordeling van het inkomen wordt uitgegaan van de gemiddelde winst, ná belasting, van de afgelopen 3 kalenderjaren. Met als maximum de winst in het laatste jaar. Het bedrag wat daaruit volgt kan als vast en bestendig inkomen worden meegenomen in de inkomensberekening.



### 2.2.5.2 Startende onderneming

Als de onderneming recent is gestart wordt zeer terughoudend omgegaan met financiering en wordt afhankelijk van de individuele beoordeling maximaal het volgende verstrekt:

- tot 1 jaar zelfstandig geen financiering mogelijk
- vanaf 1 jaar zelfstandig maximaal 75% executie waarde
- vanaf 2 jaar zelfstandig maximaal 100% executie waarde

### 2.2.6.1 Beoordeling inkomen bij zelfstandigen

Bij een zelfstandig ondernemer wordt bij het vaststellen van het vast en bestendig inkomen rekening gehouden met de gemiddelde netto winst (winst ná belasting) van de afgelopen drie jaar tot maximaal de winst uit het laatste kalenderjaar. In deze situatie is in principe de netto winst het bruto inkomen van de ondernemer. Als we de cijfers van drie jaar bekijken, kunnen we de continuïteit van het bedrijf inschatten.

Daarnaast wordt de liquiditeit en de solvabiliteit van het bedrijf beoordeeld en de ontwikkeling van het eigen vermogen. Er mag geen sprake zijn van een negatief eigen vermogen. Deze gegevens zijn nodig om een goed inzicht te verschaffen in de kwaliteit en de stabiliteit van het bedrijf en de branche.

Voor de beoordeling en analyse van zelfstandigen wordt gebruik gemaakt van de tool “Vaststelling zakelijk inkomen”,

### 2.2.6.2 Eigenaren van eenmanszaken, maten in een maatschap en firmanten van een vennootschap onder firma.

Hiervoor dienen de volgende gegevens aangeleverd te worden:

- De jaarcijfers en de IB aangiften van de afgelopen 3 jaar;
- Recente kopie inschrijving KvK (maximaal 2 maanden oud);
- Cijfers lopend boekjaar (optioneel);
- Uitdraai KEM of GRACE (optioneel).

Voor kleine ondernemingen geldt dat ter vervanging van de jaarrekeningen een accountantsverklaring aangeleverd kan worden samen met de aangifte IB. (MKB-bedrijven met minder dan 10 werknemers en omzet < € 1 mln) zijn niet verplicht een jaarrekening op te stellen.

### Aandachtspunten die kunnen leiden tot correctie van het inkomen:

1. Als de aflosverplichtingen groter zijn dan de afschrijvingen dan het verschil in mindering brengen op de winst. Deze correctie kan uitsluitend een negatief effect hebben op de winst/inkomen.
2. Als privé opnames hoger zijn dan de netto winst. Corrigeren als dit structureel is (langer dan 2 jaar) tenzij het privé-vermogen (evenredig) stijgt.
3. Incidentele baten/lasten corrigeren. Dit kan zowel positief als negatief gecorrigeerd worden.
4. Rente –en aflosverplichtingen uit hoofde van schulden in privé meenemen zoals dit ook bij particuliere klanten wordt toegepast
5. Fiscale aftrekposten, niet zijnde zelfstandigen aftrek.
6. Tekort aan reservering voor afdracht IB (IB wordt betaald 1<sup>e</sup> jaar na fiscaal jaar). Dit wordt voornamelijk verwacht bij starters.
7. Solvabiliteit moet positief zijn . Deze salderen met privé-vermogen (box 3).
8. De solvabiliteitsnorm is 20% en de liquiditeitsnorm is 1 (current ratio).



### 2.2.6.3 Directeur Groot Aandeelhouder (> 25% aandelenbelang gecombineerd met

#### **managementverantwoordelijkheid of > 50 % aandelenbelang) van B.V. zijnde een holding of werkmaatschappij.**

Hiervoor moeten de volgende gegevens aangeleverd worden:

- De jaarcijfers en de IB aangiften van de afgelopen 3 jaar (bij holding bij voorkeur geconsolideerd);
- In principe wordt het salaris, genoten vanuit de holding of werkmaatschappij, als inkomen aangehouden;
- Recente kopie inschrijving KvK (maximaal 2 maanden oud);
- Cijfers lopend boekjaar (optioneel);
- Uitdraai KEM of GRACE (optioneel).

#### **Aandachtspunten die kunnen leiden tot correctie van het inkomen:**

1. Positieve bijtelling van inkomen of dividenduitkering t.b.v. de hypotheek is alleen toegestaan als het directe belang in de onderneming > 50 % is. Indien dit van toepassing is gelden de volgende aandachtspunten:
  - a. Het netto resultaat (na belasting) van de werkmaatschappij of holding;
  - b. De beschikbare kasstromen binnen de werkmaatschappij of holding (resultaat +/- belastingen +/- afschrijvingen +/- zakelijke aflosverplichtingen);
  - c. Het resultaat van de werkmaatschappij of holding is beïnvloed door incidentele baten/lasten;
  - d. Indien RC directie (activa zijde) aanwezig:
    1. Correctie op solvabiliteit: in plaats van Eigen Vermogen met Aansprakelijk Vermogen rekenen (dus ook correctie op balanstotaal);
    2. Renteverplichting meenemen in particuliere beoordeling (rente opbrengst zit ook al in omzet/winst).
  - e. Goedgekeurde verklaring van accountant is verplicht.
2. Als dit structureel is, dan mutatie schuld aan onderneming corrigeren op inkomen;
3. Negatief garantievermogen is toegestaan mits positieve cashflow (na aflosverplichtingen);
4. Ondernemers met pensioen in eigen beheer moeten een accountantsverklaring over het toekomstige pensioen afgeven.

#### **Algemene aandachtspunten:**

- Jaarcijfers zijn opgesteld door accountant (AA of RA, of een goed bekend stand administratiekantoor);
- Bovengenoemde correcties van het inkomen kunnen zowel positief als negatief zijn. Bijvoorbeeld wanneer er sprake is van (substantiële) winst van een B.V. biedt dit mogelijkheden tot salarisverhoging/dividenduitkering t.b.v. de DGA. (te bevestigen door accountant);
- Sterke neer –of opgaande lijn in de winst/resultaatontwikkeling kunnen aanleiding geven tot (verdere) negatieve of positieve correcties. Mede afhankelijk van de branche kunnen winsten/resultaten volatiel zijn;
- Beoordeel de continuïteitsverwachting, indien nodig a.d.h.v. (door de accountant opgestelde) prognoses en/of cijfers lopend boekjaar. Neem hierbij ook de vermogenspositie in ogenschouw

(in hoeverre kunnen verliezen worden opgevangen). Wees alert op trendbreuk (bv. Definitieve jaarcijfers tonen over de afgelopen 3 jaar een negatieve resultaatontwikkeling en de prognose gaat uit van een (forse) toename van het resultaat. Bij een dalende trend van minimaal twee jaar is een prognose en of zijn tussentijdse cijfers afgegeven door een accountant verplicht.

- Als er sprake is van een bestaande relatie van ABN AMRO en de accountmanager is nog niet betrokken bij de aanvraag, is het raadzaam om alsnog contact op te nemen de accountmanager;
- Wanneer het inkomen van de aanvrager is vastgesteld, gelden voor de overige onderdelen (zoals o.a. berekening maximale leencapaciteit, mate van bevoorschotting en eventuele overbrugging) de algemene richtlijnen t.b.v. verstrekking woninghypotheken.

### **DGA en pensioen**

Vanaf 50 jaar zal er bij DGA's, bij het bepalen van het zakelijk inkomen, gekeken moeten worden naar de pensioenvoorzieningen. Hierbij is onderscheid te maken tussen standaard en maatwerk.

#### **Standaard vorm:**

1. Pensioen in de vorm van een verzekering;

Bij pensioen in de vorm van verzekering gelden dezelfde regels als bij particulieren die hun pensioen op deze wijze geregeld hebben.

#### **Maatwerk vorm:**

1. Pensioen in eigen beheer waarbij in voldoende mate liquiditeiten gereserveerd staan op de actiefzijde van de balans.  
Een verklaring van een accountant of een PBS/Planner is hierbij verplicht.
2. Er is een pensioenvoorziening gecreëerd aan de passiefzijde van de balans, maar er zijn (nog) geen liquiditeiten gereserveerd. Een verklaring van een accountant of een PBS/Planner is hierbij verplicht.
3. Er zijn geen pensioenvoorzieningen getroffen en DGA gaat uit van de waarde van de onderneming als toekomstig pensioen. Een verklaring van een accountant of een PBS/Planner is hierbij verplicht.

In de drie bovenstaande gevallen is maatwerk noodzakelijk omdat het uiteindelijk bepalen van het pensioen van verschillende factoren afhankelijk is die tevens per situatie zal moeten worden in geschat.

### **2.2.6.4 ZZP er.**

Een Zelfstandige Zonder Personeel is een begrip dat gebruikt wordt door de Nederlandse belastingdienst en de sociale zekerheidsinstellingen. Het is geen echte ondernemingsvorm. Een ZZPer dient ook te zijn ingeschreven bij de KvK. De meeste ZZPers kiezen daarbij voor de eenmanszaak.

Er zijn wel een aantal kenmerken te noemen:

- Er is geen personeel in dienst
- De werkzaamheden worden normaal in loondienst verricht
- Geen of geringe investeringen. Veelal geen/of beperkte eigen bedrijfsruimte
- Heeft meerdere opdrachtgevers en krijgt betaald per opdracht. Daarmee ook zelf verantwoordelijk.
- Is niet werkzaam in de detailhandel.

De beste vergelijking is met een freelancer, dat zijn in de regel meestal professionals in de zakelijke dienstverlening. ZZPers daarentegen opereren de laatste jaren vooral in andere sectoren en vervullen

nadrukkelijk functies die regulier in loondienst worden uitgeoefend. Daarbij kan je denken aan bouw, transport, zorg, taxi en kappers.

Voor ZZP'ers geldt minimaal 3 jaar zelfstandig en maximale verstrekking 100% executiewaarde.

### ***Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)***

Inkomen uit een zelfstandige onderneming kan alleen meegenomen worden als 2<sup>o</sup> inkomen. De hoofdaanvrager dient te beschikken over een vast dienstverband. Het inkomen van de hoofdaanvrager dient minimaal 50% van het totaal voor de hypotheek benodigde inkomen te bedragen.

## **2.3 Overige inkomens/situaties**

### **2.3.1 Inkomen uit vermogen**

Inkomsten uit vermogen waarover de klant de vrije beschikking heeft, worden meegenomen bij het bepalen van de leencapaciteit van een consument. Voor het bepalen van de hoogte van de inkomsten wordt ten hoogste het door het CHF vastgestelde percentage gehanteerd (thans 3%).

### **2.3.2 Alimentatie inkomen**

Alimentatie ten behoeve van de ex-partner kan voor de ( resterende) periode die is vastgesteld worden meegenomen als toetsinkomen. Informatie over hoogte en duur van de alimentatie dient te blijken uit echtscheidingsconvenant/beschikking of overeenkomst tot beëindiging geregistreerd partnerschap.

Te allen tijde moet worden aangetoond hoe lang de aanvrager nog recht heeft op alimentatie van zijn ex-partner en hoe hoog de uitkering is.

Alimentatie ten behoeve van de kinderen blijft buiten beschouwing

### ***Algemene informatie***

#### **Alimentatieduur**

Per 1 juli 1994 is de Wet Limitering Alimentatie van kracht, waarbij wettelijke bepalingen ten aanzien van de duur van de alimentatie zijn gewijzigd. De wijzigingen komen op het volgende neer:

- In beginsel heeft een partner recht op maximaal 12 jaar alimentatie;
- Indien de duur van het huwelijk korter is dan 5 jaar geldt: duur alimentatie = duur huwelijk;
- Overgangsrecht voor huwelijken van vóór 1 juli 1994: de partner heeft recht op maximaal 15 jaar alimentatie;
- Verlengingsmogelijkheid: Op verzoek van de gerechtigde kan een rechter de duur van de bovengenoemde alimentatietermijnen verlengen. Dit zal hij alleen doen wanneer het beëindigen van het recht op alimentatie voor de gerechtigde té ingrijpend zou zijn. Naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid zal de rechter een nadere termijn vaststellen.
- De alimentatie eindigt indien de gerechtigde gaat samenwonen of huwt.

### **2.3.3 Meerdere dienstverbanden**

Als het inkomen bestaat uit meerdere dienstverbanden dient als vast inkomen uitgegaan te worden van het inkomen dat de klant zou hebben indien het omgerekend wordt naar een normale werkweek (40 uur).

### **2.3.4 Dienstverband bij een familielid**

Als klanten een dienstverband hebben bij een familiebedrijf dan zal er een werkgeversverklaring aangeleverd moeten worden mede ondertekend door een accountant. De accountant is onpartijdig en heeft geen belangen bij de hypotheekverstrekking door ABN AMRO.

### **2.3.5 Persoonsgebonden Budget**

Indien een aanvrager inkomen krijgt vanuit een Persoons Gebonden Budget is het mogelijk dit inkomen mee te nemen. Voorwaarden voor het meenemen van inkomen uit een PGB (= gelijk aan NHG regeling):

Er zijn 3 situaties denkbaar:

1. Een overeenkomst van zorg tussen zorgbehoefende (budgethouder) en een partner of familielid;
2. Een overeenkomst van zorg tussen een zorgbehoefende (budgethouder) en een freelancer;
3. Arbeidsovereenkomst

In situatie 1 en 2 is norm 11.4 (freelancer/zelfstandige) uit de NHG voorwaarden van toepassing. Het inkomen is de gemiddelde "nettowinst" over de afgelopen 3 jaar met als maximum het inkomen uit het laatste jaar gebaseerd op de IB aangiftes.

In situatie 3 geldt het reguliere NHG beleid voor arbeidsovereenkomst voor onbepaalde of bepaalde tijd en voor flexibele arbeidsrelaties (Norm 11.1, 11.2 en 11.3 uit de NHG voorwaarden)

### **2.3.6 Onkostenvergoeding/reisuren**

Onkostenvergoedingen, zoals reis- en representatiekostenvergoedingen alsmede vergoedingen voor een ziektekostenverzekering (bijvoorbeeld interim-regeling voor ambtenaren), maken geen deel uit van het (toets)inkomen.

Het bedrag aan reisuren kan alleen worden meegenomen voor zover uit een aanvullende schriftelijke verklaring van de werkgever blijkt dat het de afgelopen twaalf maanden door de werkgever als arbeidsuren is uitbetaald (en dus niet als onbelaste vergoeding) en dat het een structureel inkomensbestanddeel is.

### **2.3.7 Proeftijd**

Passeren in de proeftijd is niet toegestaan. Het inkomen in die periode valt niet onder vast en bestendig.

### **2.3.8 30% Regeling**

De 30 % regeling is een tijdelijke fiscale tegemoetkoming voor expats. De looptijd is maximaal 10 jaar. Expats/kennismigranten vallen onder het doelgroepenbeleid van de International Clients. Zie voor de acceptatieregels het doelgroepenbeleid.

### **2.3.9 Fiscale bijtelling lease auto**

De fiscale bijtelling voor de lease auto telt niet mee als inkomen.

### **2.3.10 Bruto inkomen = netto inkomen**

Voor medewerkers die onder meer bij de Internationale rechtbank in Den Haag of bij het Europees Parlement werkzaam zijn geldt dat zij een netto inkomen hebben (bruto = netto).

Als toetsinkomen geldt het netto inkomen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met wel of niet belastingplichtig in Nederland (afwijkende woonquote).

### **Buitenlands inkomen**

Als het inkomen van een of meerdere aanvragers afkomstig is uit de grensstreek ( Duitsland, België ) mogen deze alleen nog beoordeeld (geaccepteerd) worden door de Managers Operations.



Het volledige dossier inclusief koopakte en taxatierapport dient bij hen aangeleverd te worden.

Indien het inkomen afkomstig is uit Duitsland let er dan op dat het in Duitsland niet gebruikelijk is om een werkgeversverklaring af te geven. Zij kennen een dergelijke verklaring niet. Je zult hier het inkomen op een andere manier moeten vaststellen. Dit zul je moeten doen met behulp van salarisstroken. In zo'n geval zijn minimaal 6 opeenvolgende originele salarisstroken noodzakelijk.

### **2.3.11 Verkoop ATV/vakantie dagen**

Verkoop van ATV en/of vakantie dagen wordt niet gerekend tot het toetsinkomen.

### **2.3.12 Uitbetalingen per kas**

Als het salaris per kas wordt uitbetaald dan kan bij de aanvraag met dit inkomen geen rekening worden gehouden. (geldt ook voor NHG). Als de klant van de afgelopen 3 maanden aantoonbaar dat het inkomen wel per bank/giro wordt overgemaakt dan kan het inkomen van deze klant wel worden meegenomen. Aanvullende verklaringen van werkgevers waarin staat vermeld dat het inkomen bij de eerst volgende betaling per bank/giro wordt overgemaakt zijn niet acceptabel.

Het inkomen dat per bank/giro wordt overgemaakt en niet per kas (zoals salarisstrook doet vermoeden) moet aangetoond worden middels bankafschriften of een uitdraai via internet. Transactieoverzichten (met alleen een opsomming van het salaris van de afgelopen 3 maanden) zijn ook acceptabel.

### **2.3.13 Loonbedrijven/agrarische uitzendbureau's**

Bij de beoordeling van een persoon die werkzaam is bij een loonbedrijf of een zelfstandige die een loonbedrijf hebben goed opletten, omdat het accepteren extra risico's met zich mee kan brengen. Onderzoek heeft aangetoond dat dienstverbanden binnen de agrarisch sector fraude gevoelig kunnen zijn. Loonbedrijven zijn in het algemeen acceptabel. Bij het bepalen van het inkomen is het wel van belang dat er gekeken wordt naar de continuïteit van het inkomen

### **2.3.14 Ouderschapsverlof**

Bij ouderschapsverlof moet, bij de bepaling van het maximale leenbedrag, het huidige (werkelijk te ontvangen) inkomen gezien worden als het vast – en bestendige inkomen. Bij het toepassen van het zogenaamde explain binnen de Gedragscode kan in de toelichting (die vereist is voor het toepassen van explain) verwezen worden naar de bijzondere omstandigheid (ouderschapsverlof).

### **2.3.15 Inkomsten uit verhuur en overige inkomsten**

Inkomsten uit verhuur en periodieke uitkeringen uit erfpacht, vruchtgebruik, legaten etc. kunnen niet worden meegenomen. Uitzondering hierop betreft de recreatiewoning op een goedgekeurd park. Hierbij mogen de huur inkomsten wel meegenomen worden.

### **2.3.16 Loonbeslag**

Als er sprake is van loonbeslag is financiering niet mogelijk.

### **2.3.17 Beleid voor medici, sporters, media en entertainment en piloten**

Dit beleid is zeer gedetailleerd en per beroepsgroep beschreven. Om het juiste beleid toe te passen willen we je verwijzen naar de bijlage waarin alle details zijn opgenomen. Bijlage 1

Dit beleid is van toepassing naast de Explain criteria.



### ***Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)***

Voor de Basis Hypotheek is het bovenstaande beleid voor speciale beroepsgroepen niet van toepassing.

## **2.4 Inkomenstoets**

### **2.4.1 Inleiding**

De inkomenstoets van ABN AMRO is een normtoets. Er wordt dus niet uitgegaan van de werkelijke maandlasten van een klant, maar van een normlast. Voor leningen die verstrekt worden mét Nationale Hypotheek Garantie geldt een afwijkende inkomenstoets. Hiervoor verwijzen we naar [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

### **2.4.2 Toetsrente**

Bij een rentevastperiode tot 10 jaar wordt getoetst op minimaal het door het Contactorgaan Hypothecair Financiers vastgestelde toetspercentage. Deze toetsrente wordt ieder kwartaal vastgesteld door het GHF. Bij rentevastperiodes van 10 jaar en langer wordt getoetst op de werkelijke rente.

Bij hypothecaire geldleningen met meerdere leningsdelen en verschillende rentevastperioden wordt de toetsrente bepaald door het gewogen gemiddelde. Dit op basis van de hoofdsom en de (resterende) looptijd van elk leningdeel.

Het kan voorkomen dat bij een rentevastperiode korter dan 10 jaar de werkelijke rente hoger is dan de GHF toetsrente. In deze gevallen moet er getoetst worden op de hogere rente.

Deze regel geldt voor zowel aanvragen met als zonder NHG.

### **2.4.3 Financieringslastpercentages**

Het financieringslastpercentage geeft per inkomensklasse aan welk deel van het toetsinkomen jaarlijks maximaal aan bruto hypotheeklasten mag worden besteed. Als de financiering wordt verstrekt aan meer dan één aanvrager, zal het woonlastenpercentage worden gebaseerd op de aanvrager met het hoogste inkomen.

Conform de Gedragscode zijn de percentages gelijk aan de door het NIBUD verstrekte tabellen. Deze zijn gelijk aan de NHG percentages die gelden voor NHG leningen. Zie voor een overzicht van de percentages het NHG voorwaarden boek.

### **2.4.4 Consumptief leningsdeel:**

Als er sprake is van een deel consumptieve leningen geldt een afwijkend financieringslastpercentage. Het percentage wordt bepaald volgens de formule: regulier financieringslastpercentage  $-/-(1,5 \times \text{toetsrente} + 1 \%)$

Deze methodiek is gelijk aan de NHG normen.

De hoogte van het consumptief deel mag worden gebaseerd op de opgave van de klant/intermediair/adviseur.

### **2.4.5 Bijleenregeling**

Bij het vaststellen van de maximale hypotheek op basis van de woonquote geldt als uitgangspunt dat de hypotheekrente over de gehele hypotheek aftrekbaar is. Echter, wanneer de bijleenregeling van toepassing is of een deel van de hypotheek wordt gebruikt voor een andere besteding dan de

verwerving, verbetering of verbouwing van de eigen woning, dan is de rente over het deel niet aftrekbaar.

Voor het box-III deel in de hypothecaire geldlening wordt een woonquote gehanteerd die gelijk is aan de NHG werkwijze. Woonquote box-III = regulier financieringslastpercentage  $-/-$  (1,5 x toetsrente + 1 %).

Voor het bepalen van de hoogte van het niet-aftrekbare gedeelte van de financiering dient te worden uitgegaan van de verplichte opgave in het aanvraagformulier van de klant/intermediair/adviseur.

#### **Algemene informatie**

Vanaf 1 januari 2004 dient de overwaarde die men heeft bij de verkoop van de woning, in de nieuwe woning gestoken te worden. Mocht dat niet het geval zijn, dan zal dat bedrag niet meer fiscaal aftrekbaar zijn.

#### **2.4.6 Explain criteria**

De Gedragscode is de basis van onze verstrekkingen. In sommige gevallen kan er meer verstrekt worden dan de Gedragscode. De aanvraag moet voldoen aan een van onze Explain criteria. Bij het gebruik maken van een Explain criteria moet deze gemotiveerd worden.

Algemene voorwaarden voor het toepassen van een explain:

- Positieve debiteurenbeoordeling (met behulp van de creditscore);
- Het inkomen is gebaseerd op de criteria die gelden voor vast en bestendig inkomen
- De gevraagde lening moet voldoen aan de AAHG leencapaciteit (overschrijding is onder bepaalde voorwaarden toegestaan, zie overschrijding AAHG norm)

#### **De criteria voor explain zijn de volgende:**

##### **1. Nieuwe bruto maandlasten gelijk of lager dan oude maandlasten**

Indien de nieuwe hypotheeklasten gelijk of lager zijn, dan de huidige hypotheek of huurlasten, kan Explain worden toegepast. Voorwaarde hierbij is dat de nieuwe rentevastperiode minimaal 5 jaar is.

##### **2. Toekomstperspectief**

Op basis van cijfermatige onderbouwing aantonen dat met toekomstig inkomen de aanvraag binnen 3 jaar aan de Gedragscode (Comply) voldoet.

##### **3 Vrij beschikbaar vermogen ( spaargelden )**

Het vermogen dient minimaal 10% te bedragen van de te verstrekken lening. Vrij beschikbaar vermogen (na passeren) wat als buffer kan dienen om minimaal 2 jaar 30% van de netto maandlast van te voldoen.

##### **4. Netto besteedbaar inkomen**

Hierbij dient verplicht gebruik gemaakt te worden van het NIBUD formulier. Dit is te vinden op de [www.abnamro.nl/intermediair](http://www.abnamro.nl/intermediair) en op [www.nibud.nl](http://www.nibud.nl).

Voorwaarden voor gebruik netto besteedbaar inkomen zijn:

1. Er dient minimaal uit te worden gegaan van de NIBUD basisbedragen
2. De vaste lasten zijn maximaal 60% van het inkomen
3. Gemiddelde rentevastperiode is 5 jaar

## 5. Overige aantoonbare motivatie

Als hiervoor genoemde criteria niet van toepassing zijn, is er de mogelijkheid dat de klant een andere bijzondere omstandigheid heeft waarom een overschrijding verantwoord is.

De bijzondere omstandigheden dienen cijfermatig te worden aangetoond en beoordeling is altijd aan Operations.

### **Overschrijding AAHG norm**

Als er sprake is van financiering die hoger is dan de AAHG leencapaciteit (Explain) dan moet er een extra motivatie worden gegeven naast de explain motivatie. Het verhoogde kredietrisico dat AAHG loopt voor de gevraagde hypotheek moet ook gemotiveerd worden. De onderbouwing van de motivatie moet cijfermatig zijn om te bepalen of er sprake is van verantwoorde woonlasten. Het percentage van de overschrijding mag niet meer bedragen dan 10 % boven de explain leencapaciteit.

### **Bestaande klanten:**

In een aantal situaties is het mogelijk om meer te verstrekken dan 10 % explain.

De voorwaarden zijn:

- Alleen voor bestaande klanten;
- Het risico voor AAHG mag niet toenemen (de hypotheekschuld blijft gelijk);
- De maandelijkse hypotheeklasten dalen;
- Voor de beoordeling geldt verder het normale proces gelijk aan een nieuwe aanvraag.

De mogelijkheid om te overrulen ligt bij de Teamleider, Manager Operations en Manager Operations Collections. In het dossier moet altijd een akkoord aanwezig zijn van degene die bevoegd is om een overruling te geven voor verstrekking meer dan 10 % explain.

Met deze autorisatie moet terughoudend worden omgaan. In hoofdzaak is deze bedoeld voor klanten die in behandeling zijn bij Operations Collections (Team Bijzondere Leningen). Ook voor klanten die in het verleden een hypotheek hebben afgesloten boven de 10 % explain waarvan vanwege een nieuw renteaanbod de maandelijkse lasten dalen.

## **2.5 Stichting Bureau Kredietregistratie**

### **2.5.1 Algemeen**

Iedere aanvrager wordt getoetst op reeds verstrekte kredieten die genoteerd staan bij de Stichting Bureau Kredietregistratie (BKR) in Tiel.

Als een klant in Duitsland, België, Italië of Oostenrijk woont(de) moet er naast de BKR ook een "buitenlandse toetsing" worden gemaakt. Bij klanten die in het buitenland gewoond hebben moet er een toets worden uitgevoerd, tenzij men al langer dan 5 jaar in Nederland woont.

#### **Algemene informatie**

Het BKR houdt een centraal register bij van kredietverplichtingen in Nederland. Dat is één grote administratie met gegevens van alle personen die een krediet hebben of de laatste vijf jaar hebben gehad. Ook middelen waaruit een krediet kan voortvloeien worden geregistreerd, zoals creditcards en winkelpassen. Tevens wordt bij alle kredieten het aflossingsverloop vermeld, inclusief eventuele achterstanden. Het toetsen van een aanvrager bij het BKR geeft inzicht in zijn betalingsgedrag in positieve zin (aanvrager is gewend om te gaan met financiële verplichtingen) en in negatieve zin (aanwezigheid van achterstandscoderingen, regelmatige schuldvernieuwing, debetstanden en verhoging). Daarnaast wordt bij het bepalen van de maximaal te verstrekken lening (de inkomens-toets) rekening gehouden met financiële verplichtingen die een aanvrager heeft lopen.

## 2.5.2 Geregistreerde kredieten BKR

### *Algemene informatie*

Om de uniformiteit te garanderen, wordt iedere kredietsoort vastgelegd onder een kredietsoortcode met daaraan gekoppeld een aantal registratieregels. Bestaande en toekomstige kredietproducten worden herleid en ingedeeld in een aantal basisvormen. Gekozen is voor een onderverdeling in doorlopende kredieten, aflopende kredieten en een aantal uitzonderingen.

- **Doorlopende kredieten** (te registreren onder de **kredietsoortcode RK**)  
Onder een doorlopend krediet wordt verstaan een krediet waarbij de kredietnemer de mogelijkheid krijgt om tot een limietbedrag geld op te nemen, zaken te kopen of diensten af te nemen.
- **Aflopende kredieten** (te registreren onder de **kredietsoortcode AK**)  
Onder een aflopend krediet wordt verstaan een krediet waarbij de kredietnemer een krediet som in de vorm van geld, zaken en/of diensten ineens volledig ter beschikking krijgt. Bij het aangaan van de overeenkomst worden onder andere de theoretische looptijd en het terug te betalen bruto contractbedrag vastgelegd.
- **Credit Cards** (te registreren onder de **kredietsoortcode CC**)
- **Verzendhuiskredieten** (te registreren onder de **kredietsoortcode VK**)
- **Hypotheeken** ter financiering van de eigen woning (te registreren onder de **kredietsoortcode HY**) De hypotheek registratie is een negatieve registratie: alleen bij negatieve ervaringen wordt het krediet geregistreerd.
- **Schuldregelingen** (te registreren onder de **kredietsoortcode SR**)
- **Negatieve debetstand op de betaalrekening** (te registreren onder de **kredietsoortcode RO**)
- **Telecommunicatievoorziening** (te registreren onder de **kredietsoortcode TC**)  
Het gaat hier om een positieve registratie van post paid telefoonabonnementen die verstrekt zijn aan natuurlijke personen (geen pre paid).

## 2.5.3 Kredieten BKR en inkomenstoets

Bij het bepalen van de maximaal te verstrekken lening dient rekening te worden gehouden met de lasten uit overige financiële verplichtingen die een aanvrager heeft.

Voor persoonlijke verplichtingen die geregistreerd staan bij de BKR en die gelijk of kleiner zijn dan EUR 2.500,- wordt de maandlast niet meegenomen in de berekening van de maximale hypotheek. Voor kredieten met een limiet van meer dan EUR 2.500,- wordt bij de berekening van de lasten niet uitgegaan van de werkelijke maandlast, maar van een normlast zoals hieronder vermeld:

- RK; Als maandelijkse last dient 2% van de limiet genomen te worden
- AK; Als maandelijkse last dient 2% van het contractbedrag genomen te worden. Indien de werkelijk last lager is, dient dit in SHS te worden aangepast.
- CC; Als maandelijkse last dient 2% van de limiet genomen te worden
- VK; Als maandelijkse last dient 2% van het contractbedrag genomen te worden
- HY; Indien deze registratie voorkomt is kredietverstrekking niet toegestaan
- SR; Indien deze registratie voorkomt is kredietverstrekking niet toegestaan
- RO; Indien deze registratie voorkomt is kredietverstrekking niet toegestaan

Let op: NHG kan andere normlasten hanteren.

### *Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)*

#### **Administratiekosten en inkomenstoets**

Voor de ABN AMRO Basis Hypotheek geldt dat er een maandelijks bedrag aan administratiekosten in rekening worden gebracht.

In de offerte is hierover onderstaande opgenomen:

"Specifiek aan dit product is dat de administratiekosten niet in uw rentetarief zijn verwerkt maar separaat maandelijks in rekening worden gebracht. Deze administratiekosten bedragen € <<bedrag administratiekosten>> en dient u maandelijks achteraf te voldoen. Dit bedrag wordt tegelijkertijd met uw



rente en indien van toepassing, aflossing en/of premiebetaling maandelijks geïncasseerd door middel van een automatische incasso.”

Voor het bepalen van de leencapaciteit dient rekening te worden gehouden met de administratiekosten.

Zonder NHG:

Is van één van de leningdelen de rentevastperiode langer dan 10 jaar dan moet met de administratiekosten worden rekening gehouden als financiële verplichtingen.

Uitsluitend bij hypotheekleningen waarvan géén van de leningdelen een rentevastperiode van 10 jaar of langer kent hoeven de administratiekosten NIET te worden meegewogen.

Hiervoor geldt de reguliere toetsrente van het CHF waar de administratiekosten geen invloed op hebben.

Met NHG:

De administratiekosten worden altijd meegenomen als financiële verplichtingen.

## 2.5.4 Achterstandscoderingen

### *Algemene informatie*

Een voor registratie vatbare achterstand ontstaat als de kredietnemer een termijnbedrag, zonder toestemming van de kredietgever, gedurende een onafgebroken periode van een aantal maanden na de vervaldatum nog niet heeft voldaan. Per kredietsoort gelden specifieke termijnen voordat een achterstand geregistreerd wordt.

In onderstaande tabel wordt per kredietsoort vermeld, na welke termijn een achterstand moet worden aangemeld.

#### **Tabel Termijn achterstanden**

<b>Cijfercode</b>	<b>Betekenis</b>
RK	2 maanden
AK	2 maanden
VK	3 maanden
HY	120 dagen
SR	2 maanden
RO	4 maanden
TC	2 maanden
CC	2 maanden

Een achterstand wordt in de vorm van een A geregistreerd, gevolgd door de registratiedatum. De A-codering kan in een aantal situaties gevolgd worden door een cijfercodering. Het BKR onderscheidt de cijfercoderingen 1 tot en met 4. Elk cijfer heeft zijn eigen betekenis. Zie onderstaande tabel voor de betekenis van de verschillende cijfercoderingen. Cijfercode 5 is een bijzonderheidscode en kan alleen gegeven worden bij een hypothecair krediet.

#### **Tabel Termijn achterstanden**

<b>Cijfercodering</b>	<b>Betekenis</b>
<b>1</b>	Er is een aflossingsregeling/schuldregeling getroffen, nadat zich een registratie van de (A)chterstand ten gevolge van een achterstand of overstand heeft voorgedaan.
<b>2</b>	De (restant)vordering is geheel opeisbaar gesteld.



3	Er is een bedrag van 250,- euro of meer afgeboekt. Slechts wanneer afboeking tegen finale kwijting plaatsvindt, moet tegelijkertijd met de code 3 een einddatum worden gemeld; in andere gevallen wordt geen einddatum gemeld.
4	De kredietnemer blijkt/bleek onbereikbaar
5	Er een preventieve betaalmaatregel getroffen. Code 5 is een bijzonderheidscode en wordt alleen gegeven bij een hypotheecair krediet. De registratie heeft een belangrijke signaalfunctie in het kader van risicobeperking voor kredietverstrekkers en bescherming van de consument tegen overkreditering.

### 2.5.5 Beleid voor nieuwe klanten

Als er een aanvraag binnenkomt en er blijkt bij de BKR-toets dat er sprake is van een A-codering, dan kan deze aanvraag niet in behandeling worden genomen. Achterstandscoderingen op een hypotheek zijn ook niet acceptabel. Het kredietrisico is onaanvaardbaar groot.

### 2.5.6 Beleid voor bestaande hypotheekklanten

Voor bestaande AAB hypotheekklanten zijn er uitzonderingen mogelijk als het gaat om een (cijfer)codering bij het BKR.

#### Afgeloste kredieten of herstelcodes:

Een uitzondering is mogelijk bij een afgelost krediet met een (cijfer) codering of een hersteld krediet (H-melding). Het maximum aantal is 2 coderingen. Op basis van de inhoud moet een motivatie gegeven worden waarom deze post gedaan kan worden.

Overrule bevoegdheid: Krediet specialisten, Teamleiders en Manager Operations.

BKR-coderingen met de codes 'HY' en 'SR' vallen buiten deze bevoegdheid.

#### Voor de volgende uitzonderingen is alleen de Manager Operations bevoegd om te overrulen:

- Lopende A-coderingen (maximaal aantal coderingen 2)
- Combinatie lopende A-codering met afgeloste of herstelde kredieten (maximaal aantal coderingen 2)
- Code HY, SR of RO die zijn afgelost of hersteld

#### **Beleid voor bestaande ABN AMRO klanten die al een product van ABN AMRO bank afnemen en nu een woning hypotheek aanvragen:**

- Maximaal 1 A-codering die ook hersteld is (H melding)
- Het betreft geen HY, SR of RO kredieten
- De lening moet qua verstrekking op inkomen voldoen aan de Gedragscode, explain is niet toegestaan.
- De indiener moet duidelijk weergeven wat de motivatie is waarom de notering bij BKR overruled moet worden. Het gaat hier om de zogenaamde kleinere zaken, bijv telefoonrekening, postorderbestelling etc.

De beslissing om te overrulen ligt uiteindelijk bij AAHG.

#### ***Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)***

Indien blijkt uit de BKR toetsgegevens dat een aanvrager een achterstandscodering heeft of heeft gehad op een krediet, dan wordt de aanvraag van een ABN AMRO Basis Hypotheek per definitie afgewezen. Dit geldt ook voor Herstelcodes.

Uitzondering is alleen mogelijk als blijkt dat er sprake is van een foutieve melding. De klant dient hiertoe ten minste een verklaring van de kredietverstrekker te hebben dat de codering onterecht is.

### **2.5.7 Beleid voor NHG**

Voor NHG geldt, voor zowel nieuwe als bestaande klanten, dat het NHG beleid (norm 3.1) van toepassing is. Wel geldt dat alleen een Senior Acceptant, Krediet specialist, Teamleider of Manager Operations een dergelijke NHG lening akkoord mag geven. Indien er sprake is van een HY, SR of RO melding, gaat het beleid van AAB boven het NHG beleid. In dergelijke gevallen willen we geen financiering verstrekken. Ook niet met NHG.

### **2.5.8 Correcties bij het BKR**

#### ***Algemene informatie***

Wanneer de aanvrager verklaart dat de registratie onterecht vermeld is, dan zal hij zelf de nodige stappen dienen te ondernemen om de ten onrechte geregistreerde melding bij het BKR te laten verwijderen.

Het BKR verwijdert een reglementair geregistreerde achterstandsmelding alleen, indien de melding ten onrechte door de betreffende geldgever heeft plaatsgevonden. Alleen nadat er een bevestiging is ontvangen dat een ten onrechte geregistreerde achterstandsmelding bij het BKR is daadwerkelijk is verwijderd, zal een hypotheekofferte worden uitgebracht.

### **2.5.9 Herstelcodes**

#### ***Algemene informatie***

De Herstelcode (H-code) wordt gebruikt om aan te geven dat een debiteur erin is geslaagd een achterstand in te lopen. Een H-code wordt geregistreerd op het moment dat een achterstand daadwerkelijk is ingelopen. Een H-code wil dus niet zeggen dat een registratie onterecht was! Als gelijktijdig met het inlopen van de achterstand, de bijbehorende lening wordt beëindigd, zal geen H-code worden geregistreerd, maar wordt het geregistreerde krediet voorzien van een einddatum.

### **2.5.10 Schoning BKR bestanden**

#### ***Algemene informatie***

Een debiteur die achterstanden heeft opgelopen die bij het BKR geregistreerd staan, zal hier niet zijn hele leven mee geconfronteerd worden. Registraties worden na verloop van tijd verwijderd:

- Afgeloste kredieten: deze worden vijf jaar na de aflossingsdatum verwijderd;
- Achterstandscodering bij afgeloste en nog lopende kredieten: Vijf jaar na de registratiedatum wordt een A-codering verwijderd, mits de achterstand is ingelopen

### 2.5.11 Schuldregelingen

#### **Algemene informatie**

Aan personen die een lopende schuldregeling hebben mag geen hypothecaire lening verstrekt worden. Bij deze regeling wordt namelijk getracht door goed onderbouwde aflossingsschema's de geregistreerde binnen een afgebakende periode schuldenvrij te maken. Om te voorkomen dat een zorgvuldig opgezette regeling mislukt door het aangaan van tussentijdse nieuwe verplichtingen zijn de in de Stichting BKR samenwerkende deelnemers een 'gentlemen's agreement' overeengekomen.

### 2.5.12 Aflossing lopende financiële verplichtingen

Als op grond van de hoogte van het inkomen één of meer bestaande consumptieve kredieten of leningen moeten worden afgelost of beëindigd, dan wordt deze voorwaarde opgenomen in de offerte. Het aflossingsbewijs van de af te lossen verplichting moet vóór het passeren, getoond te worden.

Als er gevraagd wordt om een aflossing van een financiële verplichting moet - indien van toepassing - een bewijs van eigen middelen vóór finaal akkoord overlegd worden. Een bewijs van eigen middelen moet bijvoorbeeld worden opgevraagd als de financiële verplichting niet wordt afgelost met de hypotheekgelden.

#### **Aflossing secundaire financiële verplichtingen**

Als er een nieuwe financiële verplichting is ontstaan tussen het moment van offrenen en twee maanden na passeerdatum, dan tellen de maandlasten daarvan mee in de beoordeling van de verliesdeclaratie. Dit geldt niet als de geldgever met documenten kan aantonen dat gecontroleerd is dat de aflossing van de bestaande financiering heeft plaatsgevonden uit eigen middelen.

### 2.5.13 Aantonen eigen middelen

Het aantonen van eigen middelen is niet alleen van toepassing bij het inlossen van financiële verplichtingen maar kan ook voorkomen bij:

- De aankoop van een woning; als bijvoorbeeld een deel van de aankoop uit eigen middelen wordt voldaan.
- Als de huidige woning nog niet verkocht is; in deze is het belangrijk dat de klant er zich van bewust is dat gedurende een bepaalde periode dubbele maandlasten moeten worden voldaan. Om betalingsproblemen te voorkomen zal de klanten moeten zorgen voor een buffer in de vorm van vermogen. Vanuit zorgplicht is het noodzakelijk om deze vragen te stellen en waar nodig rekening mee te houden in de kredietbeslissing

## 2.6 Financiële verplichtingen

### 2.6.1 Aandelenlease-constructies

Bij de financiële verplichtingen dient de normlast ingevuld te worden (zijnde 2% in het geval van een DK of de berekende termijnbetaling in geval van een AK); indien de aandelenlease

constructie een maandverplichting met zich meebrengt, zal de klant deze werkelijke lasten naast de hypotheeklasten moeten kunnen dragen.

### **2.6.2 Alimentatie**

Een alimentatieverplichting aan de ex-echtgeno(o)t(e) dient in mindering te worden gebracht op het bruto jaarinkomen. Alimentatieverplichting voor kinderen wordt buiten beschouwing gelaten.

### **2.6.3 Bijzondere woonlasten**

De erfpachtcanon wordt als een bijzondere woonlast beschouwd. De jaarlijkse erfpachtcanon wordt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast van de lening.

### **2.6.4 Onderhandse leningen/schenking van rente**

In het beleid is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met financiële verplichtingen. Voor onderhandse leningen van bijvoorbeeld ouders geldt dat ook. Deze regel is ook van toepassing op de NHG leningen. Hieronder volgt verdere uitleg hoe hier mee om te gaan in de praktijk.

Een onderhandse lening moet aan een aantal criteria voldoen:

- AAHG accepteert alleen leningen bij de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> graad familie en aanverwanten.
- Er geldt gedurende de looptijd geen aflosverplichting, als er wel een aflosverplichting geldt dan moet er rekening gehouden worden met deze lasten, standaard 2 %.
- Tijdens de looptijd van de geldlening moet een reële rente worden betaald. Reële rente is de dan geldende wettelijke minimum rente voor leningen aan derden. De rente kan jaarlijks middels schenking geheel worden terug geschonken of vooruit geschonken. Als de rente niet geschonken wordt moet er rekening gehouden worden met de werkelijke rentelasten.
- Als er sprake is van een schenking dan moet dit specifiek worden opgenomen in de overeenkomst. De overeenkomst hoeft niet notarieel vastgelegd te worden. Verstrekking van hypothecaire zekerheid op het vermeld registergoed door middel van inschrijving in het kadaster is niet toegestaan.
- De onderhandse lening moet in verhouding te staan tot de verstrekte hypotheek. Als richtlijn hiervoor geldt dat de onderhandse lening niet groter mag zijn dan 20 % boven de maximale financiering op basis van inkomen (gedragscode of explain). Voorbeeld in geval van ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid: Als de blijvende partij € 100.000,- kan financieren (gedragscode of explain) dan mag de maximale onderhandse lening € 20.000,- bedragen.
- De lening of het restant daarvan met daarover eventueel verschuldigde rente is niet opeisbaar. Uitzonderd de opeisbaarheidsgronden zoals beschreven in de ABN AMRO voorwaarden.



## Hoofdstuk 3 Onderpand

### 3.1 Soorten onderpanden

AAHG heeft het doel courante, goed onderhouden onderpanden in Nederland te financieren. Eventueel kunnen verbeteringskosten, nodig om tot een 'goed onderhouden' onderpand te komen, meegefinancierd worden. Gedachte hierachter is dat het gefinancierde onderpand voldoende moet opleveren, als een klant niet meer kan betalen. In de beoordeling van het onderpand vervult het taxatierapport, met alle daarin vermelde aspecten, een essentiële rol.

Voor de beoordeling van het onderpand moet er naast het taxatierapport ook een koopakte/ koopaannemingsovereenkomst (in geval van aankoop) of een eigendomsbewijs (in geval van een oversluiting) aanwezig zijn. Een kadastraal uittreksel i.p.v. de eigendomsakte is alleen toegestaan als de eigendomsakte al in ons bezit is.

#### 3.1.1 Reguliere onderpanden

Reguliere onderpanden kunnen in principe zonder beperkte voorwaarden worden gefinancierd. Hieronder vallen:

- **Eengezinswoningen (mét of zónder garage).**
- **Flat / appartementen (mét of zónder garage).**  
Hieronder vallen tevens de zogenaamde boven- en benedenwoningen.
- **Woonboerderij zónder agrarische bestemming.**  
Er dient een woonbestemming op de boerderij te rusten. Dit blijkt meestal uit het taxatierapport.
- **Recreatiewoning op goedgekeurd bungalowpark** bestemd voor professionele verhuur (goedgekeurde parken staan vermeld op de [www.aaag.nl](http://www.aaag.nl).)  
Dat betekent concreet dat zowel de bouwaard (steen, houtskelet) van het onderpand en het type recreatiepark aan onze voorwaarden moet voldoen (houten woningen en Canaxel woningen zijn niet toegestaan). Minimale VOV waarde van de woning dient € 150.000.- te bedragen. De recreatiewoning dient op eigen grond te staan, erfpacht is niet toegestaan. De renteopslag bedraagt 0,2 %.

#### **Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)**

Financiering van een recreatiewoning is niet mogelijk met een ABN AMRO Basis Hypotheek.

#### 3.1.2 Beperkt acceptabele onderpanden

Voor beperkt acceptabele onderpanden gelden specifieke acceptatienormen. Zij kunnen dus wel gefinancierd worden mits aan een aantal bijzondere voorwaarden wordt voldaan.

- Geheel verhuurd onderpand. Alleen toegestaan bij familie in de eerste lijn. Hierbij geldt dat het onderpand courant moet blijven. De maximale looptijd is 25 jaar. Aflossingsvrij is niet toegestaan. Maximale verstrekking 75 % ew. Deze leningen kunnen niet met NHG gesloten worden. De renteopslag bedraagt 0,2%.
- Paalrotwoningen: Paalrot komt in het westelijk deel van Nederland voor, het meeste in de provincie Noord-Holland. Dit is het gevolg van de daling van het grondwater. Normaal gesproken dienen deze palen onder water te staan. Als dat niet het geval is, levert dat aantasting van de palen op. In het ergste geval is het mogelijk dat ook de woning zelf is aangetast. De enige mogelijkheid die dan nog overblijft, is sloop van de woning. Indien alleen de fundering is aangetast mag er gefinancierd worden. De kosten van herstel dienen in een bouwdepot te worden gestort. Indien tevens de woning is aangetast is financiering niet mogelijk. Er dient een bouwkundig rapport en een funderingsonderzoek plaats te vinden.
- Recreatiewoningen voor eigen gebruik: Nieuwbouw: 90% van de stichtingskosten (max. 100% van de executiewaarde indien lager). Bestaande bouw: 100% van de executiewaarde. De woning kan alleen gefinancierd worden als het een tweede woning betreft. Er zijn verder geen beperkte voorwaarden in aflossingswijzen en/of looptijd. De minimale VOV waarde dient € 150.000.- te bedragen. Toegestane bouwaard is steen en houtskelet. Niet toegestaan zijn houten woningen en Canaxel woningen. Renteopslag

van 0,2 %.

- Gemengd onroerend goed (woon/winkel), volledig in eigen gebruik.  
Het beleid geeft 2 mogelijkheden waaruit gekozen kan worden. De keus is afhankelijk van de situatie die voor de klanten het meest positief is.
  - VOV woongedeelte moet minimaal 50% van de totale VOV te bedragen.  
Taxatierapport altijd verplicht, in taxatierapport dienen woning en winkel apart getaxeerd te worden. De maximale financiering is 75% van de totale executiewaarde. Aflossingsvrij is niet toegestaan. Looptijd max. 25 jaar. De renteopslag bedraagt 0,2%.
  - Het woongedeelte moet ongeveer 2/3 en het winkelgedeelte ongeveer 1/3 van het geheel uit te maken. In de taxatie moet de waarde van het woongedeelte en van het winkelgedeelte gespecificeerd te zijn. Daarnaast moet aangegeven worden wat de oppervlakte (uitgedrukt in vierkante meters) is van het woon- en van het winkelgedeelte

#### ***Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)***

De financiering van verhuurde onderpanden, paalrotwoningen, recreatiewoningen en gemengd onroerend goed is niet mogelijk binnen de ABN AMRO Basis Hypotheek.

#### **3.1.3. Woningen geleverd als bouw pakket**

Speciale aandacht is nodig voor prefab woningen waarvan het casco als bouw pakket wordt geleverd (veelal type Scandinavische woning).

Op basis van de thans gehanteerde koopovereenkomsten zijn de risico's onaanvaardbaar groot. De zekerheid bij een calamiteit zou kunnen bestaan uit een stuk bouwgrond en een stapel hout. Om die reden worden dergelijke woningen niet gefinancierd.

De bouw van een houtskelet woning, mits hier een normaal termijnschema voor gehanteerd wordt volgens de koop-/aannemingsovereenkomsten die in Nederland gangbaar zijn, kan op de gebruikelijke wijze gefinancierd worden.

#### ***Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)***

Bij de ABN AMRO Basis Hypotheek kan een nieuwbouwwoning uitsluitend gefinancierd worden indien sprake is van een nieuwbouwproject. De financiering van prefab woningen of houtskelet woningen is niet mogelijk.

#### **3.1.4. Verkopen van de grond. (o.a. Grondvermogen)**

In de markt zijn momenteel partijen actief, waarbij de consument de mogelijkheid heeft om de grond onder de woning te verkopen aan een derde partij. De grond wordt vervolgens in erfpacht uitgegeven en de consument dient maandelijks een canon te betalen. Op deze manier wordt geld vrijgemaakt voor diverse doeleinden.

Onderpanden waarbij sprake is van een dergelijke constructie kunnen niet gefinancierd worden. Er zijn op dit moment meerdere redenen waarom wij dit standpunt innemen. Hieronder volgt een opsomming van de redenen:

- Invulling zorgplicht
- Onduidelijkheid over het fiscaal/juridische aspect (erfpachtrecht/canon/afrekbaarheid)
- Invloed op de waarden van het onderpand (verkoopbaarheid)

- Onduidelijkheid over de positie van de eigenaar van de grond (vermogenspositie, financiering)
- Verhoogd risico voor ABN AMRO Hypotheken Groep. Bij executie van het onderpand wordt eerst de achterstallige canon en kosten verrekend en daarna pas de vordering van de hypotheekverstrekker. Dit wordt nog versterkt door de hoogte van de canon bij dergelijke constructies.

Standpunt van ABN AMRO Hypotheken Groep is dat we Grondvermogen niet financieren, ook niet met NHG.

Als aanvulling willen we aangeven wanneer we akkoord gaan met een erfpachtconstructie. Dat is alleen in de gevallen dat:

- de gemeente de grond in erfpacht neemt
- de woningcorporatie de grond erfpacht neemt

Voor bestaande klanten maken we een uitzondering als het gaat om particuliere erfpacht. Het gaat om de situatie als een bestaande klant zijn woning verkoopt en de erfpacht is uitgegeven door een particulier.

De koper heeft een financiering nodig voor de aankoop van de woning. Als we een aanvraag voor een financiering van particuliere erfpacht ontvangen kijken we of deze al door ons gefinancierd is. Blijkt dat zo te zijn dan is een financiering mogelijk. De (her)financiering van particulier erfpacht mag niet alleen worden geweigerd omdat het particuliere erfpacht is.

Alle andere gevallen zijn niet akkoord. Erfpachtvoorwaarden dienen door Operations beoordeeld en akkoord bevonden te worden.

### **3.1.5. Woningen op vervuilde grond**

Het komt soms voor dat er in een taxatierapport melding gemaakt is van (mogelijke) bodemverontreiniging. Hoe gaan we nu om met zo'n situatie en wat moet je doen?

Er zijn 3 soorten verontreiniging:

1. Algemeen grote gebieden
2. Lokaal, ondergrondse tank
3. Calamiteiten (bijvoorbeeld voorheen oud garagebedrijf)

Welke gegevens aanleveren in bovengenoemde situaties:

1. Verklaring van de taxateur dat het bewoonbaar is en geen consequenties heeft voor de waarde en de verkoop. Het onderpand is courant.
- 2 en 3. Provinciale / gemeentelijke lijst checken op verontreiniging. (dient de taxateur aan te leveren) Wanneer er geen aantekening is zijn aanvullende gegevens niet nodig. In de andere gevallen dient een aanvullend bodemonderzoek opgevraagd worden. Dit onderzoek dient door een plaatselijk technisch bureau uitgevoerd worden.

Belangrijke punten:

- De taxateur dient aan te geven of een pand courant is of een advies te geven voor nader onderzoek.
- Paalrot/fundering: indien dit voorkomt op grote schaal (bijvoorbeeld in Haarlem en Dordrecht) en het te financieren pand is onbekend dient de taxateur navraag te doen bij de eigenaar. Is deze niet op de hoogte over eventuele sanering dan dient een bouwkundig

- rapport door een plaatselijk technisch bureau uitgevoerd worden. Deze dient aan te geven in hoeverre een funderingsonderzoek aan te raden is.
- Verontreiniging bij flatgebouwen: navragen of de VVE geld in kas heeft voor de financiering van de sanering. Indien er genoeg middelen zijn is financiering geen probleem.
- Melding artikel 55 in het kadastrale uittreksel: de taxateur dient altijd onder rubriek J2 een aanvullende verklaring/toelichting, verwijzend naar de artikel 55 melding in het taxatierapport op te nemen. Indien de verklaring/toelichting van de taxateur verwijst naar bepaalde bronnen, dienen deze als bijlage aan het taxatierapport toegevoegd te worden. Ook als de woning na 1993 is gebouwd dient de taxateur als hiervoor beschreven de melding toe te lichten. Alleen met voorbeschreven informatie geeft de taxateur ons voldoende inzicht in zijn constatering dat het toekomstige onderpand voldoende courant is.
- Schone grond verklaring bestaat niet meer!
- Vervuiling bij omliggend perceel/grondwater: naar aanleiding van bodeminformatie dient de taxateur aan te geven of het bewoonbaar is en dit geen negatieve invloed heeft op de waarde van het huis. Voor ons dient het duidelijk te zijn dat het onderpand courant is.
- NHG: Indien uit het taxatierapport niet blijkt dat de woning als gevolg van verontreiniging ongeschikt is voor bewoning, kan NHG worden verstrekt. Als de woning wel ongeschikt is om te bewonen, dienen de kosten voor de sanering meegefinancierd te worden.

### 3.1.6. Niet acceptabele onderpanden

De volgende soorten onderpanden komen niet in aanmerking voor financiering door ABN AMRO:

- Beleggingspanden;
- Woonboten/watervilla's\*;
- (Woon-)boerderij mét agrarische bestemming;
- Woonwagens;
- Bedrijfspanden;
- Watervilla's
- Coöperatief eigendom (lidmaatschaprechten)
- Woning (kavel)op bedrijf/industrieterrein

\* Waterwoningen die voldoen aan de volgende criteria zijn wel acceptabel:

- de woning moet opgenomen zijn als onroerende zaak in het kadaster en
- de woning mag niet drijven of gedreven hebben en
- de woning moet ter plaatse gebouwd zijn/worden

## 3.2 Waardebepaling van de woning

De waarde van de woning is belangrijk om vast te stellen wat ABN AMRO maximaal wil verstrekken en kan tevens van invloed zijn op de hoogte van het rentepercentage dat voor de lening gaat gelden.

Er zijn verschillende mogelijkheden om de waarde van de woning vast te (laten) stellen. In onderstaande matrix staat aangegeven in welke situaties welke waardebepaling noodzakelijk is.



**Tabel Waardebepaling woningen**

Soort hypotheekaanvraag	Waardebepaling	Bijzonderheden
Nieuwe leningen voor bestaande woningen (dit kan oa gevolg zijn van verhuizing of oversluiting van een lening bij een andere geldverstrekker)	- Taxatierapport of - WOZ taxatie gemeente	Zie 3.3.2. voor gebruik WOZ.  Indien AAB dit nodig acht kan zij altijd een taxatierapport eisen.
Verhoging van de lopende lening bij ABN AMRO  Omzetting naar een Aflossingsvrije hypotheek of verwijderen topopslag  Interne oversluiting (nieuwe hypotheek op hetzelfde onderpand)	- Taxatierapport of - WOZ taxatie gemeente	Indien lening < 100% WOZ waarde kan onder voorwaarden worden volstaan met de WOZ taxatie (zie 3.3.2.)  Indien AAB dit nodig acht kan zij altijd een taxatierapport eisen.
Financiering nieuwbouw projectmatig	- Koop-/aannemings overeenkomst + evt. meerwerklijst	Geen taxatie noodzakelijk
Nieuwbouwwoning (aankoop bouwkaavel; de woning wordt niet zelf gebouwd maar door aannemer)	- Koopakte grond + evt. Koop-/aannemings overeenkomst + evt. taxatierapport + termijnenschema	Indien stichtingskosten > EUR 500.000,- dan is taxatie verplicht.
Zelfbouw/casco	Koopakte grond + evt. Koop-/aannemings overeenkomst + evt. taxatierapport + termijnenschema	Taxatie altijd verplicht
Financiering bouwkaavel	Koopakte grond + taxatierapport + offerte aannemer	Taxatie is altijd verplicht
Bestaande klanten en omzettingen	- Verkort taxatierapport - WOZ taxatie gemeente	

In de volgende paragraaf worden de diverse waardebepalingsmiddelen besproken.

### 3.3 Waardebepalingsmiddelen

#### 3.3.1 Taxatierapport

Voor de waardebeepaling van een te financieren onderpand is in de meeste gevallen een volledig ingevuld taxatierapport vereist. Het taxatierapport moet dezelfde gegevens bevatten als het laatst uitgegeven model-taxatierapport financiering woonruimte (model 2011), vastgesteld door het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF).

De taxatieopdracht is verstrekt door de aanvrager van de hypotheek of de tussenpersoon in opdracht van de klant. Verder is van belang dat als in het rapport onder staat genoemd dat de taxatie is ten behoeve van een (hypothecaire) financiering. De validatie – instituten vragen wel om de naam van de geldverstrekker en sturen op grond daarvan het rapport naar AAHG. (gereed melding mail)

In het taxatierapport mag bij het onderdeel C1 ook staan: geldlening bij een nader te bepalen geldgever.

Van belang is wel dat het gevalideerde rapport rechtstreeks wordt ontvangen van het taxatie-instituut. Op deze manier is het duidelijk dat het rapport is gecontroleerd op basis van het AAHG beleid.

In het rapport moeten de volgende waarden genoemd worden:

- De onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik en
- De executiewaarde vrij van huur en gebruik.

#### **Leeftijd taxatierapport:**

Het taxatierapport mag bij het uitbrengen van de offerte maximaal 6 maanden oud zijn en moet voldoen aan onderstaande criteria.

#### **Verkort taxatierapport:**

In bepaalde gevallen kan worden volstaan met een verkort taxatierapport ofwel een geveltaxatie. Hierin worden de vrije onderhandse verkoopwaarde (VOV) en executiewaarde vermeld op basis van een inschatting van de taxateur. Het verkorte taxatierapport moet dezelfde gegevens te bevatten als het laatst uitgegeven modeltaxatierapport financiering woonruimte (model 2011), vastgesteld door het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF). Een verkort taxatie rapport (voorzien van foto) is toegestaan als:

- Een taxatierapport ouder is dan 6 maanden met een maximum van 18 maanden.
- De verstrekking betreft een overbruggingskrediet en de woning is nog niet verkocht.

#### **Taxateur:**

Het taxatierapport moet opgemaakt zijn door een taxateur die is ingeschreven bij:

- De Stichting VastgoedCert;
- Kamer Wonen/MKB;
- De Stichting Certificering VBO makelaars (SCVM)

De taxateur moet in zijn rapport het inschrijfnummer en register vermelden en de taxateur moet lid zijn een van de volgende brancheverenigingen:

- VastgoedPRO (voorheen LMV of RVT) ;
- De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM);
- De Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO);
- De Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).

Het taxatierapport moet bestaan uit een combinatie van een 'zicht-taxatie' door de taxateur en twee geactualiseerde modelmatige onderbouwingen. De taxateur moet de eventuele afwijking tussen de eigen waardebeoordeling en modelmatige onderbouwing motiveren. Er moet een opgave (koopsom + datum transactie) verstrekt worden van minimaal 6 gelijksoortige referentiepanden.

Het taxatierapport moet opgemaakt zijn door tussenkomst van de volgende taxatie-instituten:

- De Taxateurs Unie of
- Het Nederlandse Woning Waarde Instituut
- iValidatie

Deze regel geldt voor zowel NHG als niet-NHG aanvragen.

#### **Werkgebied:**

Het te taxeren onderpand moet binnen 20 km van de vestigingslocatie (postcode vestigingsadres) van de taxateur te liggen. Verder geldt dat alleen de bij de brancheorganisatie aangemelde (hoofd) vestigingen in aanmerking komen als vestigingsadres. De taxateur mag maar vanuit één vestigingslocatie taxeren.

#### **Aantal foto's**

Om een volledig beeld te krijgen van het te financieren onderpand geldt voor AAHG een minimale eis van 6 foto's (straatbeeld, voor, achter en van het interieur woonkamer, keuken en badkamer).

**Bewijsstukken in het rapport:**

1. Kadastraal uittreksel, zo recent mogelijk (niet ouder dan 14 dagen (conform IVS)1) en de huidige toestand correct weergevend; Indien het te taxeren object uit meerdere kadastrale percelen bestaat, dan dient van elk perceel een uittreksel te worden bijgevoegd;
2. Kadastrale kaart, zo recent mogelijk, niet ouder dan 14 dagen (conform IVS)1);
3. Meest recente bewijs van eigendom;
4. Akte van splitsing, als het een appartementsrecht betreft;
5. Akte van vestiging erfpacht dan wel de akte van heruitgifte van erfpacht, als het object op erfpachtgrond is gelegen.

De taxateur dient op eerste verzoek aannemelijk te kunnen maken dat de volgende stukken zijn geraadpleegd:

6. De notulen van de laatste vergadering van de VVE/CV
7. De meest recente meerjaren onderhoudsbegroting van de VVE/CV
8. De meest recente balans van de VVE/CV
9. De meest recente verlies- en winstrekening van de VVE/CV
10. Gemeentelijke of provinciale informatie over de bodemgesteldheid (vervuiling) en aanwezigheid van olietanks.

Vraag J1a over verontreiniging hoeft door de taxateur niet meer beantwoord te worden. Dit omdat het Kadastraal uittreksel standaard is bijgevoegd. Alleen wanneer in het Kadastraal uittreksel informatie is opgenomen over bodemverontreiniging moet aanvullende informatie hierover worden bijgevoegd.

Let op: de stukken die betrekking hebben op de bodemgesteldheid moeten als bewijsstuk in het rapport aanwezig zijn.

De taxateur mag op geen enkele wijze betrokken zijn bij de transactie van koop, verkoop of financiering, met geldnemer, verkoper of geldgever. Taxaties van taxateurs van hetzelfde kantoor als de tussenpersoon mogen geaccepteerd worden als zij werkzaam zijn onder een andere juridische constructie (bijvoorbeeld een aparte BV) dan de onderneming van de tussenpersoon zelf.

### 3.3.2 WOZ taxaties

In sommige gevallen kan voor de aanvraag van nieuwe leningen, verhogingen, omzettingen en interne oversluitingen gebruik gemaakt worden van de WOZ-waarde. De meest recente (kopie)WOZ-

beschikking of OZB-aanslag en een kadastraal uittreksel voor de vaststelling van de omschrijving van het kadastrale object moet worden opgevraagd.

#### Nieuwe klanten

Voor nieuwe (hypotheek) klanten geldt dat 80% van de WOZ waarde de executiewaarde is. Indien de totale lening niet meer bedraagt dan 50% van deze berekende executiewaarde is, kan gebruik worden gemaakt van een WOZ.

#### Bestaande ABN AMRO klanten die al een product van ABN AMRO bank afnemen en nu een woninghypotheek aanvragen:

Voor deze groep klanten geldt dat de WOZ gebruikt kan worden als de totale lening niet meer bedraagt dan 80% van de berekende executiewaarde.

#### Bestaande klanten

Voor bestaande hypotheekklanten geldt dat de WOZ gebruikt kan worden als deze klant aan de volgende voorwaarden voldoet:

- klant mag geen achterstand hebben of hebben gehad
- klant mag ook geen achterstand hebben of hebben gehad op een ander ABN AMRO product
- We behouden ons het recht voor om een taxatierapport op te vragen

Als een bestaande klant aan deze voorwaarden voldoet kan een WOZ gebruikt worden. Ook hierbij geldt dat de executiewaarde gesteld is op 80% van de WOZ waarde.  
Maximale financiering is 125% van de berekende executiewaarde.

In alle gevallen (dus zowel bij nieuwe als bestaande hypotheekklanten) dient er een uittreksel van het Kadaster in het dossier te zitten.

#### WOZ bij een overbruggingsfinanciering:

Bij een overbruggingsfinanciering kan ook gebruik gemaakt worden van een WOZ-beschikking. De maximale overbruggingsfinanciering is dan het verschil tussen 80% van de WOZ-beschikking minus de restant schuld van de huidige lening.

### **3.3.3 Koop-/ aannemingsovereenkomst**

Bij een aanvraag voor de financiering van een nieuwbouw woning kan in veel gevallen worden volstaan met aanleveren van de koop-/aannemingsovereenkomst. Deze dient wel getekend te zijn door zowel de verkoper als de koper(s). Al afgebouwde nieuwbouwwoningen dienen als bestaande bouw te worden beschouwd en ook als zodanig te worden behandeld.

## **3.4 Overbrugging**

ABN AMRO biedt de mogelijkheid een tijdelijk hogere lening te nemen, wanneer het 'eigen geld' vrij komt bij verkoop van de huidige woning.

#### Woning nog niet verkocht

De maximale overbrugging is 90% van de executiewaarde minus de schuldrest van de bestaande hypotheek. De waarde van het onderpand dient te worden vastgesteld door een taxateur. De taxateur mag betrokken zijn bij de verkoop (verkopende makelaar).

In plaats van een volledig taxatierapport kan bij een overbrugging gebruik gemaakt worden van een verkort taxatierapport. In het verkorte taxatierapport dienen wel de volgende zaken te zijn opgenomen:

- Vrije Verkoopwaarde van het onderpand
- Executiewaarde van het onderpand
- Taxateur moet voldoen aan de eisen die wij stellen aan een taxateur

Ook kan gebruik gemaakt worden van een WOZ-beschikking. De maximale overbruggingsfinanciering is dan het verschil tussen 80% van de WOZ-beschikking minus de restant schuld van de huidige lening.

#### Woning verkocht

Is de woning verkocht én de ontbindende voorwaarden zijn verstreken, dan is de maximale overbrugging het verschil tussen de koopsom en de restant hoofdsom(men) van de hypothecaire leningen.

Elke overbrugging wordt voor het totale leningbedrag inclusief overbrugging ingeschreven op zowel het oude als nieuwe onderpand.

Let op: De extra lasten tijdens de overbruggingsperiode moeten voor de klant aantoonbaar betaalbaar zijn.

## **3.5 Financieringsgrenzen**

### **3.5.1 Algemeen**



ABN AMRO Hypotheken Groep stelt eisen aan de waarde van de onderpanden die zij financiert. Onderstaande matrix geeft de grenzen weer.

**Tabel Financieringsgrenzen**

Soort onderpand	V.O.V. waarde	Financieringsmogelijkheden
Bestaande bouw	< € 50.000,-	Geen financiering mogelijk
	>= € 50.000,- (ook koopsom minimaal € 50.000,-)	Financiering maximaal 125% EW
Nieuwbouw	geen minimum	Financiering maximaal 110% van de stichtingskosten

Het minimaal te verstrekken leningbedrag bedraagt € 5.000,- als er sprake is van een eerste hypotheek. Het maximaal te verstrekken hypotheekbedrag (eventueel gecombineerd in meerdere leningdeel bedragen) is € 5.000.000,-.

Bij een verhoging of tweede hypotheek is het minimaal te verstrekken bedrag € 4.500,-.

Het minimale leningsdeel bedraagt € 500,-.

***Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)***

Voor de ABN AMRO Basis Hypotheek gelden de volgende financieringsgrenzen:

- Vrije onderhandse verkoopwaarde minimaal € 100.000,-
- Vrije onderhandse verkoopwaarde appartementsrecht minimaal € 120.000,-
- Het minimaal te verstrekken leningbedrag bedraagt € 40.000,-
- Het maximaal te verstrekken leningbedrag bedraagt € 1.000.000,-
- Het minimale leningdeel bedraagt € 4.500,-

**3.5.2 Financieringsgrenzen van nieuwbouw zonder NHG**

**Wat verstaan we onder stichtingskosten?**

**Algemeen**

Onder de stichtingskosten wordt het volgende verstaan:

- De koop-/ aaneemsom
- Meerwerk: indien het meerwerk méér bedraagt dan € 2.500,- dient een specificatie van dit meerwerk overlegd te worden. Het meerwerk dient wel in relatie te staan tot de waardevermeerdering van het onderpand.
- Renteverlies tijdens de bouw: met een maximum van 5% berekend over de koop-/ aaneemsom vermeerderd met meerwerk (financieringsvergoeding aan bouwer na tekenen koop-/ aaneemovereenkomst is onderdeel van renteverlies tijdens de bouw)
- Afsluitprovisie
- Kosten hypotheekakte
- Taxatiekosten
- Maximaal 1% bouwrente (financieringsvergoeding aan bouwer voor tekenen koop-/ aaneemovereenkomst)

**Hoeveel mag er maximaal op basis van de stichtingskosten gefinancierd worden?**

In totaal mag 110% van de stichtingskosten gefinancierd worden (waarvan 100% van de stichtingskosten maximaal aflossingsvrij). Het is niet toegestaan om binnen de 110% van de stichtingskosten consumptieve financieringen (box 3) mee te financieren.

### Voorbeeld

Hieronder worden 2 voorbeelden uitgewerkt. Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

Koop-/aanneemsom	: EUR 300.000,-
Meerwerk	: EUR 50.000,-
Renteverlies tijdens de bouw	: EUR 17.500,- (5% van EUR 350.000,-)
Afsluitprovisie	: EUR 3.000,-
Kosten hypotheekakte	: EUR 1.000,-
Taxatiekosten	: EUR 500,-

### Voorbeeld (Algemeen)

#### 1. Wat zijn de stichtingskosten?

Koop-/aanneemsom	: EUR 300.000,-
Meerwerk	: EUR 50.000,-
Renteverlies tijdens de bouw	: EUR 17.500,- (5% van EUR 350.000,-)
Afsluitprovisie	: EUR 3.000,-
Kosten hypotheekakte	: EUR 1.000,-
Taxatiekosten	: EUR 500,-

Totale stichtingskosten : EUR 372.000,-

*De executiewaarde bij nieuwbouw is gelijk aan de stichtingskosten*

#### 2. Hoeveel mag er maximaal op basis van de stichtingskosten gefinancierd worden?

De maximale financiering bedraagt: EUR 372.000,- x 110% = EUR 409.200,- (waarvan EUR 372.000,- aflossingsvrij).

### Let op:

- Voor NHG gelden de normen voor NHG;
- Wanneer taxatie verplicht is, is de executiewaarde leidend (maximaal 125%)

Bij nieuwbouw wordt het volledige bedrag in depot gehouden. Bedragen kunnen alleen via bouwnota's opgenomen worden. De maximale looptijd van een bouwdepot is 18 maanden. Onttrekkingen uit het bouwdepot kunnen enkel plaatsvinden door middel van nota's aan de leverancier en/of bouwbedrijf. Indien de cliënt de gelden t.g.v. zijn eigen bankrekeningnummer gecrediteerd wil hebben, zal hij aan moeten tonen dat de nota aan de leverancier en/of bouwbedrijf is voldaan d.m.v. bijvoorbeeld een bankafschrift.

### **Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)**

De verstrekking van de ABN AMRO Basis Hypotheek op een nieuwbouwwoning is uitsluitend mogelijk indien de nieuwbouwwoning onderdeel uitmaakt van een project. De maximale verstrekking is 100% van de stichtingskosten.

### 3.5.3 Rente tijdens de bouw

De 'betaling' van de rente tijdens de bouw kan op twee manieren gebeuren:

- het wordt meegenomen in de financiering tot een maximum van 5% en eventueel uit eigen middelen bekostigd (het percentage van 5% wordt berekend over de koop-/aaneemsom + meerwerk);
- de rente wordt niet meegenomen in de financiering, maar door de klant tijdens de bouw betaald.

De adviseur bepaalt in samenspraak met de aanvrager op welke wijze het renteverlies tijdens de bouw wordt betaald.

#### Bouwvergunning (omgevingsvergunning) en Groninger akte

AAHG financiert alleen nieuwbouw als de bouwvergunning onherroepelijk is. We kunnen niet laten passeren als de bouwvergunning nog niet is afgegeven of als alleen sprake is van een bruikbare bouwvergunning.

Voor de onherroepelijke bouwvergunning geldt dat als er sprake is van projectbouw de notaris kan worden gevraagd om dit te controleren. Voor zelfbouw, bouw in eigen beheer of bouwen van een woning op een vrije kavel is voor finaal akkoord bewijs van de onherroepelijke bouwvergunning verplicht.

Bij een Groninger akte vindt de levering plaats zonder dat er al betaald wordt. De levering gebeurt dan onder de ontbindende voorwaarde van niet-betaling van de koopsom. Voor de economische overdracht (het betalen van de koopsom) wordt dan een woninghypotheek aangevraagd.

Redenen voor het gebruik maken van een Groninger akte zijn:

- Voorkomen van het betalen van overdrachtsbelasting;
- Juridisch overdracht van de grond omdat voor volledige overdracht de onherroepelijke bouwvergunning nog ontbreekt;
- Lager BTW tarief bij bouwgrond (niet bouwrijp)

Passeren d.m.v een Groninger akte is alleen mogelijk als zowel economisch als juridisch eigendom wordt verworven.

Als de offerte geldigheid verloopt voordat passering van volledig eigendom plaatsvindt, dan dient er een nieuwe offerte met de dan actuele rentestand te worden verstrekt.

Aanvragen waarin sprake is van een Groninger akte kunnen voorgelegd worden aan Operations. Zij zullen dit vervolgens met Risk Management AAHG bespreken. Risk Management zal eventueel in samenspraak met Legal AAHG een uitspraak doen over de voorgelegde situatie

#### **3.5.4 Bouwdepot**

Bij de financiering van een bestaande woning kan er overeengekomen worden dat een deel van de beschikbare gelden bestemd zijn voor een verbouwing of verbetering van de woning. Dit deel (dat door de taxateur in het taxatierapport wordt aangegeven) wordt in een verbouwingsdepot gehouden. Het uitgangspunt is dat alle verstrekte gelden moeten worden aangewend voor de waardevermeerdering van de woning conform het verstrekte verbouwingsplan. Er moet dus altijd een goedgekeurd verbouwingsplan met stelposten aanwezig zijn. De waarde van het onderpand vóór en na de verbouwing dient in een taxatierapport te zijn vastgelegd.

Als de waarde van het onderpand voor verbouwing toereikend is, wordt er geen bouwdepot aangehouden. Dit geldt ook voor personeelshypotheeken. Indien gezien de bevoorschotting wel een bouwdepot noodzakelijk is, dan vindt uitbetaling vervolgens alleen plaats aan de hand van nota's aan de leverancier en/of bouwbedrijf. Indien de cliënt de gelden t.g.v. zijn eigen bankrekeningnummer gecrediteerd wil hebben, zal hij aan moeten tonen dat de nota aan de leverancier en/of bouwbedrijf is voldaan d.m.v. bijvoorbeeld een bankafschrift. De hoogte van het bouwdepot is altijd gelijk aan het bedrag dat de taxateur aangeeft in zijn rapport. Het is dus NIET zo dat het gedeelte dat nog kan worden gefinancierd op basis van de waarde voor verbouwing, niet in het depot zou moeten. Het gehele bedrag moet in depot gehouden worden zodat wij zeker weten dat de klant de gelden daadwerkelijk zal gebruiken voor de verbouwing.

Over de gelden in een bouwdepot wordt een rente vergoed, die gebaseerd is op de gemiddelde hypotheekrente die de klant betaalt.

Een bouwdepot mag lopen tot 3 maanden na oplevering van de verbouw van het onderpand. De maximale looptijd van een bouwdepot bedraagt 18 maanden. Deze looptijd is, indien gewenst, te verlengen tot maximaal 24 maanden. Echter over de periode na 18 maanden wordt géén rente meer vergoed op het depot. Het is belangrijk om dit tijdens het gesprek met de klant aan de orde te laten komen.

#### **Minimum bedrag bij aanvang bouwdepot**

Leningen zonder NHG Bij ongegarandeerde leningen dient het depot bij aanvang minimaal € 10.000 te bevatten. Leningen ten behoeve van verbouwingen of nieuwbouw waarbij het depotbedrag lager is dan € 10.000 worden bij aktepassering uitbetaald. Er wordt geen bouwdepot geopend.

#### **Minimum bedrag tijdens looptijd bouwdepot**

##### Leningen zonder NHG

Komt bij ongegarandeerde leningen tijdens de looptijd van het depot het depotbedrag op of onder een bedrag van € 10.000, dan wordt het resterende bedrag aan de debiteur uitbetaald en wordt het bouwdepot afgesloten.

#### ***Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)***

Bij de ABN AMRO Basis Hypotheek is de rentevergoeding over het bouwdepot gelijk aan de gemiddelde hypotheekrente die de klant betaalt minus 1%.

### **3.5.5 Casco/zelfbouw**

Een taxatierapport is verplicht in verband met het vaststellen van de hoogte van de financiering. Tevens dient een kopie van de koopakte grond, kopie bouwvergunning (omgevingsvergunning), bestek en tekeningen en een door de taxateur gefiatteerde begroting te worden voorgelegd. De nota's worden conform (bestek)tekeningen en een door de makelaar/taxateur opgesteld termijnschema uitbetaald.

#### ***Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)***

Bij de ABN AMRO Basis Hypotheek is de financiering van een casco/zelfbouw woning niet toegestaan.

### **3.5.6 Bouwkavel**

Fase 1:

In de eerste fase wordt er beoordeeld welk hypotheekbedrag de klant nodig heeft om het "project" (aankoop kavel en bouw woning) te kunnen realiseren en of wij dit hypotheekbedrag kunnen en willen verstrekken. Bij deze eerste beoordeling is het nog niet nodig (zoals bij een reguliere beoordeling van een financieringsaanvraag van een nieuwbouwwoning) om een getekende koop/aanneemovereenkomst en een onherroepelijke bouwvergunning (omgevingsvergunning) in het bezit te hebben. In plaats van deze stukken kunnen, om de betaling van de aangekochte bouwkavel vanuit het bouwdepot (via de notaris) mogelijk te maken, de volgende stukken worden aangeleverd:

- getekende koopakte bouwkavel,
- bewijs woonbestemming van de gemeente
- offerte van de aannemer m.b.t. de te bouwen woning.

Bij de beoordeling van het inkomen van de klant en bij het doen van de zogenaamde inkomenstoets moet de klant 20% meer aan hypotheek kunnen krijgen dan hij in werkelijkheid nodig heeft om het totale "Project" te kunnen realiseren. Dit is bedoeld om eventuele tegenvallers in de realisering van het



“Project” op te kunnen vangen.

Wanneer alle stukken akkoord bevonden worden kan de hypotheek passeren en kan het eerste deel van de hypotheek, te weten het bedrag wat nodig is voor de aankoop van de bouwkevel, uitbetaald worden.

Het resterende hypotheekbedrag wordt in een geblokkeerd bouwdepot gestald.

Fase 2:

Het bedrag wat nodig is voor de bouw van de woning kan op een later tijdstip opgevraagd worden uit het geblokkeerde bouwdepot. Om het bouwdepot te kunnen deblokkeren moet de klant eerst een aantal stukken aanleveren. Deze stukken moeten beoordeeld worden. Wanneer deze stukken akkoord bevonden worden kan het bouwdepot gedeblokkeerd worden. De stukken die in deze fase moeten worden aangeleverd zijn:

- een getekende aannemovereenkomst en een
- onherroepelijke bouwvergunning (omgevingsvergunning)

Betaling uit het bouwdepot vindt vervolgens plaats aan de hand van ingeleverde bouwnota's. De maximale looptijd van het bouwdepot blijft 24 maanden met een creditrente vergoeding gedurende 18 maanden.

Hieronder worden de voorwaarden samengevat:

- bij de aanvraag dienen de volgende stukken, naast alle reguliere stukken betreffende de bouwkevel aanwezig te zijn:
  - offerte van de aannemer betreffende de te bouwen woning en dus te financieren opstal
  - koopakte van de grond
  - taxatierapport van het nieuw te bouwen onderpand
  - bewijs woonbestemming
- bij de inkomensberekening houden we er rekening mee dat het tegen kan vallen en alles toch wat duurder zal kunnen uitvallen. We houden hiermee rekening door 20% van de gevraagde lening (de hoofdsom) extra meenemen in de inkomensberekening, zodat de klant bij een mogelijke verhoging nog ruimte heeft om het te financieren;
- deze extra 20% wordt ingeschreven, zodat het met een onderhandse verhoging opgenomen kan worden;
- bij passeren van de hypotheekakte wordt 100% van de koopsom van de grond uitbetaald (zogenaamde fase 1);
- daarna wordt het bouwdepot geblokkeerd;
- als de klant de ondertekende aannemovereenkomst en de definitieve bouwvergunning aanlevert en deze stukken door ons akkoord worden bevonden, zal het bouwdepot worden vrijgegeven voor verdere uitbetalingen.

### ***Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)***

Bij de ABN AMRO Basis Hypotheek is de financiering van een bouwkevel niet toegestaan.

## **3.6 Waarborgsom/bankgarantie**

Wanneer bij aankoop van een bestaand pand of indien de gemeente dit als eis stelt bij aankoop van de grond bij nieuwbouw een waarborgsom moet worden betaald, dat het 'eigen geld' te boven gaat, kan een garantieverklaring worden afgegeven. Het bedrag waarvoor ABN AMRO Hypotheken Groep zich garant stelt voor de klant bedraagt € 100.000,-. Een afgifte van een garantieverklaring voor een waarborgsom boven € 100.000,- behoeft de goedkeuring van de directie van ABN AMRO Hypotheken Groep.

Een garantieverklaring kan alleen worden afgegeven bij de financiering van reguliere bestaande onderpanden.

Voor nieuwbouw geldt dat een bankgarantie alleen over de grond afgegeven kan worden.

## Hoofdstuk 4 Zakelijke rechten

### 4.1 Vestigen hypotheekrecht

#### 4.1.1 Algemeen

ABN AMRO vestigt bij het verstrekken van een hypothecaire lening hypotheekrecht op een onroerende zaak. Deze onroerende zaak bestaat uit een perceel grond met alles wat daarop gebouwd is.

Het vestigen van hypotheekrecht is noodzakelijk om de vordering die ABN AMRO heeft op een klant bij voorrang op de opbrengst van dat registergoed te kunnen verhalen. Indien een klant zijn verplichtingen naar ABN AMRO niet nakomt, kan ABN AMRO het onroerend goed gedwongen doen verkopen en met de koopsom de schuld van de klant aflossen.

ABN AMRO verstrekt geen hypothecaire leningen op schepen, vliegtuigen en woonboten of zakelijke rechten, zoals bijvoorbeeld het recht van vruchtgebruik.

#### 4.1.2 Hogere inschrijving

Het is altijd mogelijk een hogere hypothecaire inschrijving te nemen dan wat aan leningbedrag op dat moment benodigd is. De hogere hypothecaire inschrijving staat los van het kredietbeleid inzake maximale financieringsgrenzen. Er wordt dus niet gekeken of een opname binnen de hogere inschrijving wel mogelijk is met de huidige waarde van het onderpand en de huidige financiële situatie van de klant.

De hogere inschrijving biedt de klant de mogelijkheid om later zonder kosten voor een nieuwe hypotheekakte, een aanvullende lening te krijgen tot het bedrag van de hogere inschrijving. De klant hoeft hiervoor dus niet opnieuw naar de notaris. De aanvullende lening wordt onderhands met ABN AMRO geregeld.

Het minimale bedrag van een aanvullende lening binnen de hogere inschrijving is € 4.500,-, tenzij het alleen de kosten van een omzetting van de lening betreft. Tevens zal op dat moment de aanvraag voor verhoging van het leningbedrag getoetst worden aan het dan geldende kredietbeleid. Bij het aanvragen van een aanvullende lening binnen de inschrijving wordt dus opnieuw getoetst of de financiële situatie van de aanvrager voldoende is en het onderpand voldoende waarde heeft.

De normen van de Nationale Hypotheek Garantie staan een hogere inschrijving niet in de weg.

### 4.2 Appartementrecht

Iemand die een flat of appartement koopt, wordt niet de juridische eigenaar van deze flatwoning. Meestal wordt een appartementrecht verworven. Dit recht omvat een aandeel in het eigendom van een gebouw, met daarbij de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw (het appartement). Het appartementrecht ontstaat wanneer het gehele gebouw bij notariële akte wordt gesplitst in appartementrechten. Na de splitsing wordt ieder appartementrecht als een zelfstandige onroerende zaak beschouwd. Vanaf dat moment kan de eigenaar van een appartement een hypotheek laten vestigen op zijn appartement.

### 4.3 Recht van opstal

Het recht van opstal is het recht om een onroerende zaak in eigendom te hebben, die gebouwd is op de grond die in eigendom aan een ander toebehoort. Als er dan niets geregeld is omtrent het gebruik mogen maken van de grond, heeft de eigendom van de opstal op zich weinig betekenis. Daarom is het recht van opstal vaak gecombineerd met het recht van erfpacht.

Onder het Burgerlijk Wetboek is het mogelijk naast het recht van opstal zodanige regelingen te treffen,

dat het verantwoord kan zijn om er hypotheek op te vestigen ten behoeve van een verstrekte lening. Een aanvraag voor een hypotheek op een 'uitgebreid' recht van opstal wordt niet bij voorbaat afgewezen.

#### Alleen een combinatie van het recht van opstal met het recht van erfpacht kan met een

woninghypotheek gefinancierd worden. De akte, waarbij het recht van opstal wordt verkregen, moet altijd vóór het uitbrengen van de offerte worden overlegd, zodat beoordeeld kan worden of het verhypothekerde recht daadwerkelijk voldoende waarde heeft en ook gedurende de looptijd van de lening voldoende waarde zal behouden. Het opstalrecht moet wel voor tenminste voor de looptijd van de lening zijn uitgegeven.

#### **4.4 Erfpachtrecht**

Aanvragen waarbij sprake is van erfpacht dienen met de nodige zorgvuldigheid behandeld te worden. Het moet voor de kredietacceptant duidelijk zijn of er sprake is van een uitgifte voor bepaalde termijn en of het daarbij gaat om uitgifte en /of voorwaarden van vóór 1992 of vanaf 1992. Voorts moet de kredietacceptant attent zijn op eventuele herziening van de erfpachtcanon binnen 15 jaar. Indien de zaken niet duidelijk zijn, dan zal de kredietacceptant afdeling Legal om ondersteuning vragen.

De informatie over het recht van erfpacht en de hoogte / duur van de canon dient te blijken uit de erfpachtovereenkomst. Deze dient dan ook opgevraagd te worden.

Financiering van een erfpachtrecht is mogelijk tot maximaal 125% van de executiewaarde.

#### **Erfpacht gevestigd voor een bepaalde tijd**

Wanneer een recht van erfpacht voor een bepaalde tijd is uitgegeven, moet onderscheid gemaakt worden tussen enerzijds recht van erfpacht dat is uitgegeven vóór 1992 of erfpachtvoorwaarden die dateren van vóór 1992 en anderzijds recht van erfpacht dat is uitgegeven vanaf 1 januari 1992 of erfpachtvoorwaarden vanaf 1992.

Bepaalde tijd vóór 1992: op uiterlijk de einddatum van het erfpachtrecht dient de gehele schuld te zijn ingelost. Er kan hier dus geen aflossingsvrije hypotheek verstrekt worden!

Bepaalde tijd vanaf 1992: de resterende duur van het recht van erfpacht dient nog minimaal 10 jaar te bedragen.

#### **Erfpacht eeuwigdurend afgekocht**

Dit wordt in de beoordeling gelijk gesteld met volle eigendom.

Zowel bij erfpacht dat voor bepaalde tijd is uitgegeven als voor erfpacht dat voor onbepaalde tijd is uitgegeven, komt het voor dat de erfpachtcanon enorm wordt verhoogd, indien de erfpachtperiode is verstreken. Deze problematiek speelt met name in de steden Den Haag en Amsterdam, maar kan zich ook in andere steden voordoen (bijvoorbeeld Arnhem en Vlaardingen).

#### **4.5 Bloot eigendom (vruchtgebruik)**

Nieuwe klanten:

Wanneer de aanvrager bloot eigenaar is wordt geen hypotheek verstrekt. Onder bloot eigendom wordt verstaan het eigendom van een woning, waarbij het eigendom belast is met een beperkt zakelijk recht. Denk hierbij aan een situatie, waarin de kinderen eigenaar zijn van een woning en de ouders het recht van vruchtgebruik hebben.

Bestaande klanten:

Voor bestaande klanten wordt een uitzondering gemaakt. Hierin zijn de gevolgen van het erfrecht

belangrijk. Het recht van vruchtgebruik is in bepaalde situaties wel toegestaan. Denk hierbij aan het volgende voorbeeld: na overlijden van één van de partners erven de kinderen de woning. De overblijvende partner krijgt het recht van vruchtgebruik.

#### **4.5.1 Juridisch eigendom**

Op enkel juridisch eigendom zonder feitelijke levering kan geen hypotheek gevestigd worden. Juridische levering voorafgaand aan feitelijke levering is niet acceptabel; deze leveringen moeten altijd tegelijkertijd plaats te vinden.

#### **4.5.2. Economisch eigendom**

Op economisch eigendom wordt geen hypotheek verstrekt.

Onder economisch eigendom wordt verstaan het recht op de “gebruikswaarde” van een onderpand. Een persoon heeft het recht op de gebruikswaarde van een onderpand als: alle rechten, bevoegdheden en verplichtingen ten aanzien van een onderpand, met uitzondering van het recht op levering, toekomen aan deze persoon, zonder dat het onderpand juridisch geleverd is. Het risico van waardeverandering of tenietgaan van het onderpand zal aan deze persoon toekomen.

Degene die het recht op de gebruikswaarde op een onderpand verwerft, wordt economisch eigenaar van dit onderpand genoemd. Wij financieren geen economisch eigendom.

Kortom; wij vestigen **alleen hypotheek op volledig eigendom**.

### **4.6 Toestemming voor verhuur**

Voor verhuur is volgens de leningsvoorwaarden toestemming van ABN AMRO nodig.

De toestemming tot verhuur wordt alleen verleend bij tijdelijke verhuur in verband met uitzending van een klant door diens werkgever. Dit moet blijken uit een verklaring van de werkgever.

Voorwaarden waaronder tijdelijke verhuur kan plaatsvinden:

- Het huurcontract moet altijd een einddatum aangeven (*dit bewijs dient in het dossier aanwezig te zijn*);
- In het huurcontract dient de diplomatenclausule opgenomen te zijn;
- De huurprijs dient tenminste gelijk te zijn aan de totale maandtermijn van de klant;
- De huurder dient een ontruimingsverklaring te tekenen;
- De huur moet binnenkomen op een rekening bij ABN AMRO;
- Renteopslag 0,2%;
- Aansprakelijkheidsverzekering van de klant moet aangepast worden zodat ook de aansprakelijkheid van de verhuurder gedekt is

ABN AMRO is terughoudend ten aanzien van het geven van toestemming voor verhuur.

### **4.7 Verkoop onder Voorwaarden (MGE/MVE)**

#### **4.7.1 Algemeen**

Ter bevordering van het eigen woningbezit bestaan er constructies waarbij de verkoop onder aanvullende voorwaarden plaats vindt. Een voorbeeld hiervan is de regeling MGE/MVE.

De regeling Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) is met name in het leven geroepen om huishoudens met lage inkomens de mogelijkheid te bieden binnen voor hen aanvaardbare financiële risico's gebruik te maken van de fiscale voordelen van de eigen woning. Inkomens en koopsommen zijn derhalve aan de lage kant. In Rotterdam heet deze regeling Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE).

In de praktijk verkoopt een gemeente een complex woningen in verhuurde staat aan een



woningbouwcorporatie. De grond wordt aan de corporatie in erfpacht uitgegeven. De corporatie biedt vervolgens deze woningen of appartementsrechten te koop aan de zittende huurders onder voorwaarde van de bepalingen van MGE of MVE.

De bepalingen waaronder de koop gesloten zijn niet altijd acceptabel voor ABN AMRO. Nieuwe regelingen dienen altijd voorgelegd te worden bij de afdeling ORM. Dit geldt ook voor aanvragen met NHG. Op de site van NHG ([www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)) wordt een lijst weergegeven van regelingen die voor NHG acceptabel zijn. Dit wil niet zeggen dat deze regelingen automatisch ook voor ABN AMRO acceptabel zijn.

#### **4.7.2 Koopsubsidie ( niet meer mogelijk)**

Koopsubsidie is alleen mogelijk met NHG. Voorwaarden voor verstrekking is een definitieve beschikking van de uitvoeringsinstelling het Agentschap. De proefberekening mag alleen worden gebruikt voor het uitbrengen van de offerte. De definitieve beschikking dient beoordeeld te worden op de juistheid van de gegevens. Zoals het inkomen en de financiële verplichtingen waar in de berekening rekening mee is gehouden.

Als blijkt dat bijvoorbeeld geen of onjuist rekening is gehouden met de financiële verplichtingen, dient een nieuwe definitieve beschikking opgevraagd te worden.

Vanuit ABN AMRO is het beleid dat we geen verhoging verstrekken zolang de koopsubsidie regeling voor de cliënt nog actief is.

Belangrijke redenen hiervoor zijn de vijf jaarlijkse hertoetsing, dat we voor deze doelgroep niet meer willen verstrekken dan de gedragscode norm en ook willen waarborgen dat we als geldverstrekker rekening houden met de belangen van de borg (= Nationale Hypotheek Garantie).

Dit geldt vanuit het standpunt van ABN AMRO voor verhogingen met als zonder NHG.

#### ***Bijzonderheden ABN AMRO Basis Hypotheek (uitsluitend via internet)***

Koopsubsidie is niet mogelijk bij een Basis Hypotheek.

#### **4.8 Tweede hypotheek:**

Het beleid bestaat uit twee delen:

- Een tweede hypotheek als de eerste hypotheek binnen een label van AAHG loopt;
- Een tweede hypotheek als de eerste elders loopt.

Indien de eerste hypotheek bij een label van AAHG loopt ( dus ABN AMRO, Florius, MNF of MoneYou) dan hoeft bij de eerste hypotheek niet de 30% rente en kosten mee te tellen. De totale financiering mag 125 % van de executiewaarde bedragen.

Loopt de eerste hypotheek buiten een geldverstrekker van AAHG, dan zijn de regels aangepast. De totale verstrekking, dus eerste hypotheek + 30% rente en kosten + de tweede hypotheek bij ons, mag in zijn totaliteit niet meer bedragen dan 90% van de executiewaarde. (dit was voorheen 125% van de executiewaarde).

## Bijlage 1

LINKS naar informatiebronnen

Item	Link
Woordenboek Hypotheken	<a href="http://www.123hypotheken.nl">www.123hypotheken.nl</a>
Salarisberekeningen	<a href="http://www.raet.nl">www.raet.nl</a> <a href="http://www.salarisnet.nl">www.salarisnet.nl</a>
Sociale verzekeringen	<a href="http://www.socialezekerheid.nl">www.socialezekerheid.nl</a>
Verkoopprijzen: gemiddeld per postcode	<a href="http://www.dimmo.nl">www.dimmo.nl</a>
Te koop staande woning in postcodegebied	<a href="http://www.funda.nl">www.funda.nl</a> <a href="http://www.jaap.nl">www.jaap.nl</a>
NHG site	<a href="http://www.nhg.nl">www.nhg.nl</a>
Stichting VastgoedCert	<a href="http://www.vastgoedcert.nl">www.vastgoedcert.nl</a>
Vervuilde grond	<a href="http://www.bodemloket.nl">www.bodemloket.nl</a>
SCVM	<a href="http://www.scvm.nl">www.scvm.nl</a>
Koopsubsidie	<a href="http://www.senternovem.nl">www.senternovem.nl</a> <a href="http://www.vrom.nl/koopsubsidie">www.vrom.nl/koopsubsidie</a>
BKR	<a href="http://www.bkr.nl">www.bkr.nl</a>
Huis in de verhuur?	<a href="http://www.Woningennet.nl">www.Woningennet.nl</a>
Verblijfsvergunningen	<a href="http://www.ind.nl">www.ind.nl</a>

## Bijlage 2

Woordenlijst

**A**

**Appartement**  
**Appartementsrecht**

**B**

**Belemmering of objectbelemmering**  
**Beslag**  
**Beslaglegger**  
**Beslaglegging**  
**Bloot eigendom**

**C**

**Canon of erfpachtcanon**  
**Conservatoir beslag**

**E**

**Eigendomsakte**  
**Eigendomsbewijs**

Eigendomsoverdracht  
Erfpacht  
Executoriaal beslag

**G**

Gedeeltelijk perceel  
Geheel perceel  
Gerechtigde

**H**

Heersend erf  
Herverkaveling  
Hypothecaire schuldeiser  
Hypotheek  
Hypotheekakte

**K**

Koopakte  
Koopsom  
Kwalitatieve verplichting of kwalitatieve verbintenis

**L**

Levering  
Lijdend erf

**M**

Mandeligheid

**O**

Objectbelemmering of belemmering  
Onroerend goed  
Onroerende zaak  
Onroerende zaakbelasting (OZB)  
Onteigeningen  
Openbare registers  
Overdracht  
OZB (onroerende zaakbelasting)

**P**

Passeren  
Perceel  
Publiekrechtelijke beperkingen

**R**

Recht van overpad  
Recht van uitweg  
Recht van uitzicht  
Registergoed  
Ruilverkaveling

## Ruilverkavelingrente

### S

**Splitsing**

**Splitsingsakte**

**Splitsingstekening**

### T

**Transport**

**Transportakte**

### V

**Van waarde verklaring**

**Vereniging Van Eigenaren (VVE)**

**Verjaring**

**Verklaring van erfrecht**

**Verklaring van verjaring**

**Verkrijger**

**Vermenging**

**Vervreemder**

**Voorkeursrecht gemeenten**

**Vruchtgebruik**

### W

#### **Wet waardering onroerende zaken (WOZ)**

#### **Appartement**

Een appartement is een geheel van bij elkaar horende vertrekken als afzonderlijke woongelegenheid binnen een grotere woning. Niet iedere flat of bovenwoning is dus een appartement. Een woning wordt namelijk pas een appartement als de opdeling van het gebouw is gebeurd volgens het appartementsrecht. Wanneer dat het geval is, dan is men mede-eigenaar van het hele gebouw en heeft men speciale rechten en verplichtingen, zoals onderhoud.

#### **Appartementsrecht**

Aandeel in een gebouw dat in appartementen is gesplitst en daarmee verbonden het recht van uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Daartoe kan ook een garage behoren. Het zijn dus niet altijd woongedeelten. De splitsing in appartementsrechten komt tot stand door inschrijving van een notariële akte van splitsing bij het kadaster.

De Vereniging van Eigenaren (VVE) zijn de gezamenlijke eigenaren van appartementsrechten.

Een eigenaar, erfpachter of opstaller is bevoegd zijn recht op een gebouw met toebehoren en op de daarbij behorende grond te splitsen in appartementsrechten. Een appartementsrecht is een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw, die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het aandeel kan omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van een gebouw en van de bij het gebouw behorende grond. In de volksmond spreken we van een flat.

#### **Belemmering of objectbelemmering**

Beperking van de eigendom door een beperking, zoals een publiekrechtelijke beperking als: - monumentenwet - aanschrijving woningwet.



Of: Het is mogelijk dat er op een perceel belemmeringen rusten. Voorbeelden van belemmeringen zijn publiekrechtelijke beperkingen: de woning op het perceel kan bijvoorbeeld een beschermd monument zijn, of de grond van het perceel is vervuild. In de gevallen waarbij wij hierover gegevens ontvangen van provincie of gemeente, wordt de belemmering (meestal vanaf een bepaalde datum) aangetekend bij het Kadaster.

Aan de hand van de akte waarbij de belemmering gevestigd is kunnen we bepalen in welke mate de belemmering rust op het perceel, en hoe u het perceel kunt gebruiken.

### **Beslag**

Een onroerende zaak als verhaalsobject voor een schuldeiser. Een beslag wordt door een deurwaarder aangeboden ter inschrijving in de openbare registers van het Kadaster.

### **Beslaglegger**

Iemand die beslag laat leggen.

### **Beslaglegging**

Er wordt beslag gelegd op de goederen van een schuldenaar (debiteur).

### **Bloot eigendom**

Men is bloot eigenaar als op de onroerende zaak waarvan men eigenaar bent een beperkt recht zoals het recht van vruchtgebruik is gevestigd ten behoeve van een derde.

### **Canon of erfpachtcanon**

Jaarlijkse vergoeding die erfpachter betaalt aan de eigenaar van grond, meestal de gemeente. Canon wordt gebaseerd op grondwaarde, waarbij wordt gekeken naar bestemmingsplan en locatie.

### **Conservatoir beslag**

Een middel tot bewaring van de rechten van de crediteur. Namelijk het recht om het goed van de debiteur te kunnen verkopen (pas nadat conservatoir executoriaal is geworden) als deze zijn schuld niet betaalt.

### **Eigendomsakte**

Akte waarbij een onroerende zaak in eigendom is verkregen. In deze akte staat wie welke perceel aan wie verkoopt en levert, en voor welke prijs. Ook worden eventuele zakelijke rechten vermeld die op de onroerende zaak rusten, zoals het recht van vruchtgebruik of het recht van overpad.

### **Eigendomsbewijs**

Akte waarbij een onroerende zaak is verkregen. Let op: een kennisgeving is geen eigendomsbewijs.

### **Eigendomsoverdracht**

Men is pas eigenaar van een woning als de officiële overdracht heeft plaatsgevonden. Dit gebeurt bij de notaris via een notariële akte van overdracht en inschrijving daarvan in het Kadaster.

### **Erfpacht**

Erfpacht is een afspraak dat een onroerende zaak voor door iemand anders mag worden gebruikt. Zo geven diverse gemeenten grond in erfpacht uit. De erfpachter betaalt hiervoor een vergoeding (canon). Het is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken.

De erfpachter heeft het recht de grond te gebruiken voor bijvoorbeeld een woning of een bedrijfspand. Ook water kan in erfpacht uitgegeven worden (bijvoorbeeld voor een woonboot). Het recht is verbonden aan een onroerende zaak, in dit geval de grond, en dus niet aan de persoon. Een erfpachtrecht kan door de erfpachter worden overgedragen aan een ander zonder dat daarvoor toestemming van de grondeigenaar (de gemeente) nodig is.

### **Executoriaal beslag**

Dit beslag wordt (na verkregen toestemming om te gaan verkopen) gelegd als voorbereiding van een gerechtelijke verkoop van het goed van de debiteur door de crediteur.

### **Gedeeltelijk perceel**

Een nog niet uitgemeten deel van een kadastraal perceel, bijvoorbeeld een stuk van een geheel perceel dat verkocht is. De grenzen van de nieuw te vormen percelen (het verkochte en het resterende deel) moeten nog aangewezen en opgenomen worden. Dat gebeurt doorgaans na levering.

### **Geheel perceel**

Een volledig in de kadastrale registratie omschreven stuk grond met daarop het gebouwde. Het gaat hier om een uitgemeten kadastraal perceel.

### **Gerechtigde**

Iedereen die zakelijk rechten kan uitoefenen op een bepaalde onroerend zaak.

Een gerechtigde is een eigenaar, erfpachter, opstalhouder, vruchtgebruiker of andere beperkt gerechtigde. Het is dus een breder begrip dan alleen eigenaar.

### **Heersend erf**

Het heersend erf maakt gebruik van een erfdienstbaarheid.

### **Herverkaveling**

Het planmatig wijzigen van eigendoms- of gebruiksrechten voor grond.

### **Hypothecaire schuldeiser**

Geldverstrekker die tevens hypotheekhouder is.

### **Hypotheek**

Een hypotheek is een zakelijk recht op een onroerend goed, bedoeld als zekerheid voor de nakoming van een verbintenis. Het gaat om het zekerheidsrecht dat de bank van de eigenaar krijgt voor het geval de eigenaar niet in staat is zijn betalingsverplichtingen te voldoen. Het is een geldlening die meestal op een lange periode betrekking heeft, zoals twintig of dertig jaar. Als u uw huis in onderpand geeft, bent u de hypotheekgever. De bank is dan de hypotheeknemer. Een akte van vestiging van een hypotheek wordt door een notaris aangeboden ter inschrijving in de openbare registers van het Kadaster.

### **Hypotheekakte**

De hypotheekakte vermeldt door wie er voor welk bedrag een hypotheek is gevestigd, op welk onroerend goed dat is gebeurd en aan wie die hypotheek is verleend. Het is een schriftelijk contract tussen u en de bank over uw hypotheeklening.

**Koopakte**

Een schriftelijk contract tussen de koper en verkoper Een voorlopige koopakte of een voorlopig koopcontract bestaat eigenlijk niet: ook dan zit u aan de koop of verkoop vast.

**Koopsom**

Het bedrag dat voor de onroerende zaak is betaald. Dit is inclusief BTW, met uitzondering van overdrachtsbelasting en een eventueel in de akte genoemd bedrag voor roerende zaken.

**Kwalitatieve verplichting of kwalitatieve verbintenissen**

Een kwalitatieve verplichting is een verplichting dat rust op een perceel. De verplichting is aangegaan ten behoeve van een persoon. Het is een plicht om iets te dulden of om iets niet te doen. Bijvoorbeeld het hebben van een vluchtweg of het niet mogen verhuren van onroerend goed. Een kwalitatieve verplichting geldt dus tussen een perceel en een persoon, terwijl een erfdienstbaarheid geldt tussen twee (of meerdere) percelen.

**Levering**

Bij de juridische levering wordt de eigendom van een perceel door de verkoper aan de koper overgedragen. Dit gebeurt door ondertekening van de akte van levering bij de notaris en inschrijving van die akte bij het Kadaster. De feitelijke levering vindt plaats bij de overhandiging van de sleutels.

**Lijdend erf**

Het lijdend erf is belast met een erfdienstbaarheid (moet gebruik laten maken van).

**Mandeligheid**

Er is sprake van mandeligheid als een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaren van twee of meer erven en door hen tot gemeenschappelijk nut wordt bestemd, bijvoorbeeld een achterpad. Het is in feite een constructie om gezamenlijk eigendom te hebben en dat eigendom te onderhouden. Mandeligheid ontstaat bij notariële akte en inschrijving in de openbare registers. Als het kadastraal object een mandelig perceel is, worden de bijbehorende hoofdpercelen vermeld. Indien het kadastraal object zelf een hoofdperceel bij een mandeligheid is, worden de mandelige percelen vermeld. Het recht op een mandelig perceel is onlosmakelijk verbonden met het hoofdperceel.

**Objectbelemmering of belemmering**

Het is mogelijk dat er op een perceel belemmeringen rusten. Dat betekent een beperking van de eigendom. Voorbeelden van belemmeringen zijn publiekrechtelijke beperkingen: de woning op het perceel kan bijvoorbeeld een beschermd monument zijn, of de grond van het perceel is vervuild. In de gevallen waarbij wij hierover gegevens ontvangen van provincie of gemeente, wordt de belemmering (meestal vanaf een bepaalde datum) aangetekend bij het Kadaster.

Aan de hand van de akte waarbij de belemmering gevestigd is kan bepaald worden in welke mate de belemmering rust op het perceel, en hoe het perceel gebruikt kan worden.

**Onroerend goed**

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, evenals de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken. (= onroerende zaken)

### **Onroerende zaak**

Een onroerende zaak is een kadastraal perceel, dan wel een appartementsrecht.

### **Onroerende zaakbelasting (OZB)**

Gemeentelijke belasting die iemand moet betalen voor het eigendom van een huis, het gebruik ervan of beiden.

### **Onteigeningen**

Ontneming van grond door de overheid in het algemeen belang.

### **Openbare registers**

Registers waarin feiten die voor de rechtstoestand van registergoederen van belang zijn kunnen worden ingeschreven. In de Kadasterwet is geregeld voor welke goederen registers worden gehouden, namelijk voor onroerende zaken, schepen en luchtvaartuigen. Het register is openbaar, dus voor iedereen toegankelijk

### **Overdracht**

Er zijn verschillende soorten overdracht, bijvoorbeeld door verkoop, schenking of vererving.

### **OZB (onroerende zaakbelasting)**

Gemeentelijke belasting die iemand moet betalen voor het eigendom van een huis, het gebruik ervan of beiden.

### **Passeren**

Passeren is het bij de notaris ondertekenen van een akte door alle betrokken partijen. Het wordt daarmee officieel vastgelegd. Het is een formele handeling. Na het passeren van een akte zorgt de notaris ervoor dat de akte wordt ingeschreven in de relevante openbare registers (in geval van eigendoms- en hypotheekakten is dat het Kadaster).

### **Perceel**

Afgedeeld stuk land of water.

### **Publiekrechtelijke beperkingen**

Publiekrechtelijke beperkingen zijn belemmeringen die zijn opgelegd door de overheid. Een belemmering is een beperking van de eigendom. Er kan bijvoorbeeld een beschermd monument op het perceel staan. Die zogenaamde publiekrechtelijke beperkingen zijn van belang voor het gebruik, en dus van belang bij koop en verkoop.

### **Recht van overpad**

Het recht van overpad betekent dat u gebruik mag maken van andermans eigendom om uw perceel te verlaten en te bereiken. Dit recht van overpad ziet u vaak bij de paadjes tussen de achtertuinen van rijtjeshuizen: een deel van dit achterpad is van u, maar u moet altijd vrije doorgang verlenen aan uw medebewoners. Recht van overpad is vorm van erfdienstbaarheid. De ander heeft de plicht dit te gedogen en het pad in stand te houden. Het recht hangt aan een onroerende zaak en blijft bij verkoop in stand.

### **Recht van uitweg**

Het recht om over de grond van een andere eigenaar te komen en gaan van en naar je huis, schuur, fabriek, enzovoort.



**Recht van uitzicht**

Het mogen hebben van ramen grenzend aan het naast liggende perceel op een bepaalde afstand van de eigen perceelsgrens (uitzicht op elkaars erf).

**Registergoed**

Tot registergoederen behoren alle onroerende zaken, zoals huizen en appartementen en roerende zaken, zoals schepen en luchtvaartuigen.

**Ruilverkaveling**

Het herschikken van het gebruik en de inrichting van gronden die in ruimtelijke zin in de nieuwe situatie een overwegend agrarische situatie moeten gaan vervullen.

**Ruilverkavelingrente**

De rente die berekend wordt over percelen die in een ruilverkaveling hebben gelegen. Deze rente wordt berekend om de niet gesubsidieerde kosten van de ruilverkaveling te dekken. - Jaarlijkse terugkomende rente.

**Splitsing**

Een horizontale splitsing is het splitsen van een pand in afzonderlijke zelfstandige gebruikseenheden (bijvoorbeeld appartementsrechten). Bij een verticale splitsing gaat het om het splitsen van een terrein in twee of meer nieuwe percelen.

Er zijn verschillende aanleidingen tot splitsing: het splitsen van een perceel naar aanleiding van een akte. (kan een half jaar tot een jaar duren), het splitsen van een perceel op aanvraag, het splitsen van appartementsrechten (de bijbehorende tekening wordt door de notaris ingediend. Na goedkeuring van de tekening kan de notaris de akte indienen).

**Splitsingsakte**

Notariële akte waarbij een kadastraal perceel (het grondperceel) is gesplitst in appartementsrechten.

**Splitsingstekening**

Tekening behorende bij de splitsingsakte, waarbij op schaal de contouren van de appartementsrechten zijn in getekend.

**Transport**

De juridische eigendomsoverdracht bij de notaris.

**Transportakte**

Een schriftelijke vastlegging dat de verkoper het eigendom van de woning overdraagt aan de koper. Deze overdrachtsakte of transportakte wordt opgemaakt en ondertekend bij de notaris. De tekst bevat onder meer de namen van de koper en verkoper en informatie over het perceel: de woning of andere bebouwing, de kadastrale gegevens zoals oppervlakte, de koopsom, eventuele erfdienstbaarheden en diverse andere belangrijke gegevens.

**Van waarde verklaring**

Bij van waarde verklaring wordt het conservatoir beslag door de rechter omgezet in een executoriaal beslag, waardoor het onroerend goed verkocht kan worden.

**Vereniging Van Eigenaren (VVE)**

Als het eigendom van een gebouw is gesplitst in appartementsrechten, dan vormen de eigenaren van de appartementsrechten samen een vereniging. Dat is wettelijk verplicht.

**Verjaring**

Door verjaring kan men eigendom verkrijgen. Registergoederen (en beperkte rechten) kunnen bij bezit van 10 jaar te goeder trouw worden verkregen of bij 20 jaar bezit ingeval van niet te goeder trouw.

**Verklaring van erfrecht**

Door een notaris ingeschreven document waarin staat wie erflater is en wie de erfgenamen zijn.

**Verklaring van verjaring**

Een notariële verklaring waarin staat wie welke rechten door verjaring heeft verkregen.

**Verkrijger**

Diegene die iets koopt en geleverd krijgt.

**Vermenging**

Als de eigenaar van perceel A ook perceel B met een erfdienstbaarheid op perceel A koopt, dan vervalt de erfdienstbaarheid op perceel A omdat beide percelen nu aan 1 eigenaar behoren.

**Vervreemder**

Diegene die iets verkoopt en levert.

**Voorkeursrecht gemeenten**

Een voorkeursrecht is een optierecht voor de gemeente waarbij een eigenaar van een onroerende zaak pas mag verkopen aan een derde nadat hij de onroerende zaak eerst bij de gemeente te koop heeft aangeboden. Doel van deze in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) neergelegde regeling is de versterking van de positie van de gemeente op de grondmarkt.

**Vruchtgebruik**

Vruchtgebruik is het zakelijk recht om iemand anders zijn goed (veelal eigendommen) te gebruiken en daarvan de vruchten (opbrengsten) te trekken, dit alsof men daar zelf de eigenaar van is. Mits men zorgt dat het goed in stand blijft. Voorbeeld: het huis is eigendom van de kinderen, de ouders mogen er in wonen mits zij zelf alle lasten betalen.

**Wet waardering onroerende zaken (WOZ)**

De gemeente is verantwoordelijk voor de waardebepaling en waardevaststelling van onroerende zaken, met als doel het heffen van een aantal belastingen. De WOZ-waarde van een huis wordt dus door de gemeente bepaald. Op basis van deze waarde (ook wel waardegrondslag genoemd) worden het eigenwoningforfait en de onroerende zaakbelasting en andere gemeentelijke heffingen zoals rioolrecht berekend.

## **Bijlage 3 Doelgroepenbeleid**

Voor de doelgroepen medici, huisartsen, tandartsen, piloten en international clients, heeft de ABN AMRO aparte bedieningsconcepten ontwikkeld, die zijn afgestemd op de carrière en het inkomensverloop van deze groepen cliënten. Onderstaand geven wij naast een toelichting op het carrièreverloop een overzicht van de wijze waarop het toetsinkomen bij de woningfinanciering van deze beroepsbeoefenaren vastgesteld wordt, gerangschikt per beroepsgroep. Wanneer een doelgroep niet beschreven wordt, geldt het reguliere beleid voor het vaststellen van het toetsinkomen.

Voor de overige acceptatieregels (bijv maximale te verstrekken hypotheekbedrag of bevoorschotting) geldt, tenzij anders vermeld, het reguliere beleid.

### **1. Medici**

- Algemeen
- Student geneeskunde
- Co-assistent
- ANIOS/Basisarts
- AIOS
- Medicus in loondienst vast
- Medicus in loondienst tijdelijk
- Medisch Specialist als toetreders in (ziekenhuis)maatschap ter uitbreiding
- Medisch Specialist als toetreders in (ziekenhuis)maatschap ter vervanging
- Medisch Specialist in bestaande (ziekenhuis)maatschap
- Medisch Specialist in nieuwe praktijk/ maatschap

### **2. Huisartsen**

- Algemeen
- Loondienst vast
- Loondienst tijdelijk
- Waarnemend/freelance
- Toetreders bestaande praktijk/maatschap als uitbreiding
- Overname van bestaande praktijk/maatschap
- Bestaande praktijk/maatschap
- Nieuwe praktijk / maatschap

### **3. Tandartsen**

- Algemeen
- Loondienst vast
- Loondienst tijdelijk
- Waarnemend/freelance
- Toetreders bestaande praktijk/maatschap als uitbreiding
- Overname van bestaande praktijk/maatschap
- Bestaande praktijk/maatschap
- Nieuwe praktijk / maatschap

### **4. Piloten**

- Piloot algemeen
- Piloot in opleiding
- Bepalen toetsinkomen

- Verminderd inkomen
- Explain
- Tijdelijk contract
- Piloten van 49 jaar en ouder

#### 5. International clients

- Definitie
- Bepalen inkomen
- Netto inkomen
- Maximale verstrekking
- Explain
- Tijdelijke verhuur

## 1. Medici

### Medici algemeen

De opleiding tot arts (medicus) bestaat uit een universitaire opleiding van 4 jaar die afgesloten wordt met het doctoraalexamen. Daarna volgt nog een gedeelte van 2 jaar welke bestaat uit het volgen van verschillende stages (co-assistentenschappen) in allerlei specialismen als co-assistent. Uiteindelijk sluit de student de opleiding af met het afleggen van het artsexamen. Na succesvolle afronding verkrijgt hij zijn artsenbul en volgt registratie in het BIG-register als basisarts.

Als afgestudeerd basisarts kun je verder studeren voor een bepaald medisch specialisme. De studie inclusief specialisatie duurt in totaal negen tot twaalf jaar.

### Student geneeskunde

Gedurende de jaren dat de student zich voorbereidt op het doctoraalexamen geniet de student geen inkomen en is er geen financiering mogelijk.

### Co-assistent

Tijdens het volgen van de verschillende stages in allerlei specialismen krijgt de co-assistent een stagevergoeding. Deze vergoeding wordt niet gezien als vast en bestendig inkomen. Een hypothecaire financiering op basis van de stagevergoeding is niet mogelijk.

### ANIOS/ basisarts

Een ANIOS (**arts niet in opleiding tot specialist**) voorheen AGNIO (**Assistent-Geneeskundige Niet In Opleiding**) is een (basis)arts die verbonden is aan een bepaalde afdeling maar niet in opleiding is voor het specialisme van die afdeling.

### AIOS

Een AIOS (**Arts In Opleiding tot Specialist**) is een basisarts die in opleiding is voor een medisch specialisme. De term vervangt de termen **Assistent-Geneeskundige In opleiding tot medisch specialist (agio)**, **HuisArts In Opleiding (haio)** en **VerpleeghuisArts In Opleiding (vaio)**.

## 2. Huisarts

### Huisarts algemeen

De opleiding tot huisarts begint met de opleiding geneeskunde, daarna volgt de specialisatie tot huisarts



die drie jaar duurt.

Een basisarts die in Nederland studeert voor het specialisme huisartsgeneeskunde wordt een AIOS (arts in opleiding tot specialist) genoemd.

Een huisarts die een AIOS binnen zijn praktijk opleidt wordt een huisartsopleider (HAO) genoemd. Huisartsen die de AIOS begeleiden op de universiteit heten huisartsbegeleiders (HAB).

Een deel van de huisartsen werkt in loondienst van een gezondheidscentrum of van een of meer zelfstandig gevestigde huisartsen. In het laatste geval spreekt men van hidha: **h**uisarts in **d**ienst van een andere **h**uisarts. De meeste huisartsen werken zelfstandig en vestigen zich door het overnemen van een praktijk, het aangaan van een maatschap met gevestigde huisartsen of het vestigen van een nieuwe praktijk.

### **3. Tandarts**

#### **Tandarts algemeen**

Een **tandarts** is iemand die tandheelkunde gestudeerd heeft en dit vak in zijn volle omvang mag uitoefenen. Tandartsen volgen een universitaire opleiding. Deze opleiding heeft een studieduur van 5 jaar. Na de studie tandheelkunde kan een tandarts zich specialiseren tot kaakchirurg of orthodontist. Voor een specialisatie tot kaakchirurg zowel het arts- als het tandartsdiploma vereist.

#### **Medewerkers in opleiding**

Geldt voor AIOS

AIOS hebben altijd tijdelijke aanstellingen voor de duur van de specialisatieperiode en krijgen geen intentieverklaring.

##### Comply:

Als toetsinkomen mag uitgegaan worden van het huidige inkomen. Op de maximale financieringslasten worden de eventuele werkelijke lasten van het Medisch Anticipatiekrediet in mindering gebracht.

##### Explain:

Wanneer gewenste verstrekking boven de GHF norm ligt, is explain mogelijk wanneer aan één van de explain criteria wordt voldaan.

##### Maximale verstrekking

Voor AIOS geldt dat er maximaal 125% EW verstrekt mag worden.

#### **Loondienst tijdelijk (met en zonder intentieverklaring)**

Geldt voor: ANIOS, basisarts, medisch specialist, huisarts, tandarts

##### Comply:

Als toetsinkomen mag uitgegaan worden van het huidige inkomen. Op de maximale financieringslasten worden de eventuele werkelijke lasten van het Medisch Anticipatiekrediet in mindering gebracht.

##### Explain:

Wanneer gewenste verstrekking boven de GHF norm ligt, is explain mogelijk wanneer aan één van de explain criteria wordt voldaan.

##### Maximale verstrekking:

Er geldt dat er maximaal 125% EW verstrekt mag worden.

### Loondienst vast

Geldt voor: ANIOS, basisarts, medisch specialist, huisarts, tandarts

Hier geldt het reguliere acceptatiekader voor hypotheekverstrekking, comply en explain.  
Op de maximale financieringslasten worden de eventuele werkelijke lasten van het Medisch Anticipatiekrediet in mindering gebracht.

### Toetreders bestaande praktijk/maatschap als uitbreiding

Geldt voor: medisch specialist in ziekenhuismaatschap, huisarts, tandarts

#### Comply:

Om het toetsinkomen van de toetreders te bepalen wordt gekeken naar de som van:

- de behaalde winst van de praktijk/maatschap in de afgelopen 3 boek/kalenderjaren tot maximaal de behaalde winst in het laatste jaar.
- het gemiddelde jaarinkomen van de toetredende maat in de afgelopen 3 jaar met als maximum het gemiddelde van de maatschap per maat.

Over dit bedrag wordt vervolgens het aandeel dat de toetreders in de praktijk/maatschap heeft gekregen berekend.

Voor de bepaling van het inkomen uit de praktijk/maatschap geldt verder het reguliere beleid voor zelfstandigen. Goodwill hoeft niet gecorrigeerd te worden op het EV en balans totaal.

#### Explain:

Wanneer gewenste verstrekking boven de GHF norm ligt, is explain mogelijk wanneer aan één van de explain criteria wordt voldaan.

#### Maximale verstrekking:

Er geldt dat er maximaal 125% EW verstrekt mag worden.

#### *Voorbeeld*

Tot een bestaande maatschap van 3 maten met elk 1/3 aandeel in totale maatschap treedt in 2010 een nieuwe maat toe. Hij krijgt een aandeel van 25% en de overige maten gezamenlijk krijgen een aandeel van 75%. Afgelopen 3 jaren heeft de toetredende maat in loondienst gewerkt, zijn gemiddelde inkomen bedroeg € 100.000.

2007



Resultaat 350

2008



Resultaat 450

2009



Resultaat 400

2010



Gemiddeld resultaat over de afgelopen 3 jaar is 400.

Toetsinkomen toetredende maat bedraagt:

Toegekend deel van het gemiddelde resultaat aan de nieuwe maat is 25% van totaal maatschapresultaat van 400 + gemiddeld inkomen toetredende maat 100 = 125

## Overname van bestaande praktijk/vervanging in maatschap

Geldt voor: medisch specialist in ziekenhuismaatschap, huisarts, tandarts

### Comply:

Om het toetsinkomen van de toetreders te bepalen wordt gekeken naar de behaalde winst van de maatschap in de afgelopen 3 boek/kalenderjaren tot maximaal de behaalde winst in het laatste jaar. Over dit bedrag wordt vervolgens het aandeel dat de toetreders in de praktijk/ maatschap heeft gekregen berekend.

Voor de bepaling van het inkomen uit de praktijk/ maatschap geldt verder het reguliere beleid voor zelfstandigen. Goodwill hoeft niet gecorrigeerd te worden op het EV en balans totaal.

### Explain:

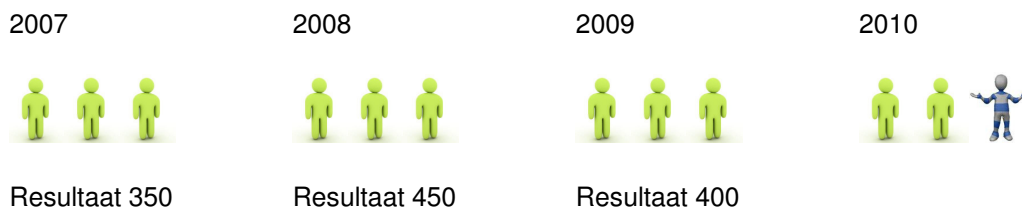
Wanneer gewenste verstrekking boven de GHF norm ligt, is explain mogelijk wanneer aan één van de explain criteria wordt voldaan.

### Maximale verstrekking:

Er geldt dat er maximaal 125% EW verstrekt mag worden.

### *Voorbeeld*

Tot een bestaande maatschap van 3 maten met elk 1/3 aandeel in totale maatschap treedt in 2010 een nieuwe maat toe. Hij vervangt één van de 3 zittende maten en krijgt een gelijk aandeel als de vertrekkende maat had van 33,3%. De overige maten houden een gezamenlijk aandeel van 66,7%.



Gemiddelde resultaat over de afgelopen 3 jaar is 400.

Toegekend deel van het gemiddelde resultaat aan de nieuwe maat is 1/3 van totaal maatschapresultaat van 400 = 133

## Bestaande praktijk/ maatschap

Geldt voor: medisch specialist in ziekenhuismaatschap, huisarts, tandarts

We onderscheiden 2 situaties:

- Bestaande praktijk/ maatschap die al 3 jaar of langer bestaat
- Bestaande praktijk/ maatschap die tussen de 1 en 3 jaar bestaat

### Bestaande praktijk/ maatschap die al 3 jaar of langer bestaat

#### Comply:

Voor de bepaling van het inkomen uit de praktijk/ maatschap geldt het reguliere beleid voor

zelfstandigen.

Goodwill hoeft niet gecorrigeerd te worden op het EV en balans totaal.

Explain:

Wanneer gewenste verstrekking boven de GHF norm ligt, is explain mogelijk wanneer aan één van de explain criteria wordt voldaan.

**Bestaande praktijk/ maatschap die tussen de 1 en 3 jaar bestaat**

Comply:

Toetsinkomen wordt bepaald door gemiddelde winst te berekenen over de boekjaren sinds de oprichting tot maximaal de behaalde winst in het laatste jaar.

Voor de bepaling van het inkomen uit de praktijk/ maatschap geldt verder het reguliere beleid voor zelfstandigen.

Explain:

Wanneer gewenste verstrekking boven de GHF norm ligt, is explain mogelijk wanneer aan één van de explain criteria wordt voldaan.

Maximale verstrekking:

Er geldt dat er maximaal 125% EW verstrekt mag worden.

**Waarnemend/freelance**

Geldt voor: huisarts en tandarts

Na het afronden van de opleiding volgt meestal een periode van freelance werken of waarnemen. De waarnemer heeft vaak meerdere opdrachtgevers en sluit hiermee contracten. Dit gebeurt met een VAR/WUO met OVO verklaring (Verklaring arbeidsrelatie/ winst uit onderneming met overeenkomst van opdracht).

Comply:

Voor de bepaling van het toetsinkomen geldt het reguliere beleid voor zelfstandigen. Wanneer nog niet drie jaar zelfstandig dan de inkomsten uit loondienst in voorgaande jaren meenemen of de gemiddelde winst over de boekjaren sinds oprichting bepalen tot maximaal de winst of het inkomen in het laatste jaar.

Explain:

Wanneer gewenste verstrekking boven de GHF norm ligt, is explain mogelijk wanneer aan één van de explain criteria wordt voldaan.

Maximale verstrekking:

Er geldt dat er maximaal 125% EW verstrekt mag worden.

**Nieuwe praktijk/ maatschap**

Geldt voor: medisch specialist, huisarts en tandarts

Voor de bepaling van het toetsinkomen geldt het reguliere beleid voor zelfstandigen. Wanneer nog niet drie jaar zelfstandig dan de inkomsten uit loondienst in voorgaande jaren meenemen of de gemiddelde winst over de boekjaren sinds oprichting bepalen tot maximaal de winst of het inkomen in het laatste



jaar.

Maximale verstrekking:

Er geldt dat er maximaal 125% EW verstrekt mag worden.

## **4.Piloten**

### **Piloot algemeen**

Elk passagiersvliegtuig heeft minimaal twee piloten: de gezagvoerder (*captain*) en de co-piloot ofwel de eerste officier (*First Officer*). Op lange afstanden gaat vaak ook een derde en/of vierde vlieger mee die soms wordt aangeduid als de tweede officier, de co-co.

Het inkomen van de piloot hangt af van zijn functie, ervaring, leeftijd en het type vliegtuig dat hij vliegt.

### **Piloot in opleiding**

De opleiding tot piloot duurt ongeveer 2 jaar, gedurende deze periode heeft de piloot geen inkomen. Het verstrekken van een hypotheek is in deze fase niet mogelijk.

De opleiding tot piloot kost tussen de € 120.000 en € 200.000, de meeste piloten sluiten hiervoor een financiering af. Deze wordt in 25 jaar terugbetaald.

### **Bepalen toetsinkomen**

#### **Piloten in Nederland**

Piloten in Nederland kunnen de studiekosten van de vliegopleiding aftrekken van de belasting als persoonsgebonden aftrek (PGA).

De PGA is vaak zo hoog dat zij de eerste jaren geen inkomstenbelasting verschuldigd zijn.

Het toetsinkomen bedraagt de som van:

- Huidige bruto jaarsalaris
- Belastingteruggave als gevolg van PGA in het huidige jaar.

Op de maximaal toegestane financieringslast worden de werkelijke maandlasten van de studielening in mindering gebracht.

#### **Piloten werkzaam in het buitenland**

De PGA levert voor de in het buitenland werkzame piloot geen fiscaal voordeel op.

Het toetsinkomen bedraagt het bruto inkomen van de piloot verminderd met de werkelijke maandlast van zijn studielening.

Voor het berekenen van de maximale financiering is de aangepaste woonquote voor niet fiscaal aftrekbare leningen van toepassing.

#### **Verminderd inkomen**

Wanneer het volledige bedrag aan PGA is verrekend (meestal na 3 jaar) worden de netto inkomsten van de piloot lager.

Voor de betaalbaarheid van de hypotheek zal bepaald moeten worden of de lening op het inkomen na afloop van de PGA past op de GHF norm.

Hierbij mag rekening gehouden worden met de reguliere jaarlijkse doorgroei in de huidige functie zoals die blijkt uit de CAO en/of verklaring van de werkgever over een periode van maximaal 3 jaar.

Wanneer het hogere inkomen als gevolg van de PGA in de eerste jaren niet volledig gecompenseerd wordt door het gestegen bruto salaris kan de consequentie zijn dat het deel van de hypotheek boven de GHV norm afgelost moet worden binnen de duur van de PGA.

### **Explain**

Wanneer gewenste verstrekking boven de GHF norm ligt, is explain mogelijk wanneer aan één van de explain criteria wordt voldaan.

### **Tijdelijk contract**

Piloten met een tijdelijk contract mogen tot max 125% EW financieren wanneer zij tenminste 6 maanden in dienst zijn.

### **Piloten van 49 jaar en ouder**

De pensioenleeftijd voor piloten is 58 jaar. Om te bepalen of de hypotheeklasten ook op pensioendatum betaalbaar zijn, wordt bij aanvragers vanaf 49 jaar het pensioeninkomen opgevraagd.

## **5. International Clients**

### **Definitie**

#### **Wat is een expat / kennismigrant?**

Een expat / kennismigrant is een migrant die toestemming heeft om in Nederland te werken op grond van haar of zijn kennis. Het bruto-inkomen voor arbeid in loondienst bedraagt ten minste € 50.183 of € 36.801 als hij jonger is dan 30 jaar. (Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd. Bron IND)

Expats / kennismigranten krijgen een verblijfsvergunning (verblijfsreden kennismigrant) voor 5 jaar bij een contract voor onbepaalde tijd. Bij een contract voor bepaalde tijd wordt de vergunning verleend voor de duur van het contract met een maximum van 5 jaar.

### **Bepalen inkomen**

Expats/ kennismigranten ontvangen vaak aanvullend een aantal inkomensbestanddelen. Onderstaand volgt een overzicht en de wijze waarop deze worden meegenomen in het bepalen van het vast en bestendig inkomen. Het totaal van de inkomensbestanddelen **allowances, bonus** en eventuele **variabele inkomensdelen** mag niet meer bedragen dan **25%** van het bruto loon.

#### **a. Allowances**

Het is gebruikelijk dat een deel van het inkomen van de expats uit allowances bestaat. Wanneer aangetoond kan worden dat de allowances vast en bestendig zijn, mogen de allowances meegenomen worden in de bepaling van het toetsinkomen. Een allowance kan als vast en bestendig beschouwd worden wanneer deze onvoorwaardelijk is en toegekend wordt de gehele periode dat werknemer in dienst is. Het vast en bestendige karakter van de allowances moet blijken uit de werkgeversverklaring en arbeidsovereenkomst.

#### **b. Bonus**

Voor het meenemen van bonussen geldt het reguliere beleid.

### **c. 30% regeling**

De 30% regeling is een tijdelijke fiscale tegemoetkoming voor uit het buitenland aangetrokken medewerkers met een maximale looptijd van 10 jaar. Feitelijk stelt de regeling dat de werkgever als tegemoetkoming van de extra kosten die gemaakt worden door het werken c.q. verhuizen naar Nederland 30% van het brutoloon, náást het loon mag vergoeden. Niet van belang is of deze kosten ook daadwerkelijk gemaakt worden, de tegemoetkoming is een forfait.

Voor het bepalen van de leencapaciteit betekent dit dat de 30% regeling voor de duur van de beschikking meegenomen mag worden en de lening ook daarna op inkomen haalbaar moet zijn. Het recht op de 30% regeling dient te blijken uit de beschikking van de belastingdienst.

Voor het bepalen van het toetsinkomen wordt uitgegaan van het bruto salaris vermeerderd met de 30% toelage en eventuele vast en bestendige allowances.

#### *Voorbeeld*

Bij een kennismigrant die al twee jaar gebruik maakt van de 30% regeling wanneer hij besluit een huis te kopen mag nog 8 jaar van dit hogere inkomen meegenomen worden. Na 8 jaar zal de lening op zijn inkomen exclusief de 30% regeling haalbaar moeten zijn.

Loon voor loonheffing	100.000 EUR
30% regeling (30/70 x 100.000)	42.857 EUR
Toetsinkomen jaar 1 t/m 8	142.857 EUR
Toetsinkomen vanaf jaar 9	100.000 EUR

### **Netto inkomen**

Voor werknemers in dienst van bepaalde internationale organisaties als EU, VN, NAVO, ESA, Europees Octrooi Bureau (EOB) en het Internationaal Gerechtshof, zijn de inkomsten vrijgesteld van belasting. Zij ontvangen hun bruto salaris netto.

*Voor het bepalen van het toetsinkomen wordt het netto-inkomen omgerekend naar een bruto inkomen met behulp van een bruteringsfactor. Deze factor is vastgesteld op 1,4.*

*Uitgangspunt voor het bepalen van het toetsinkomen bij netto inkomens is dat de netto hypotheeklasten als percentage van het inkomen gelijk moet zijn aan het percentage van de netto hypotheeklasten bij een bruto inkomen.*

### **Maximale verstrekking**

De maximale verstrekking bedraagt 125% executiewaarde onder voorwaarde dat de kennismigrant ten minste 6 maanden in Nederland in dienst is. In andere gevallen geldt het reguliere beleid.

### **Explain**

Wanneer gewenste verstrekking boven de GHF norm ligt, is explain mogelijk wanneer aan één van de explain criteria wordt voldaan.

### **Tijdelijke verhuur**

Het komt wel eens voor dat de kennismigrant vanuit Nederland weer tijdelijk in een ander land wordt gedetacheerd. Er kan dan een verzoek voor verhuur worden ingediend.

Voor verhuur is het reguliere beleid van toepassing. De toestemming tot verhuur wordt alleen verleend bij tijdelijke verhuur in verband met uitzending van een klant door diens werkgever. Dit moet blijken uit een verklaring van de werkgever.

Voorwaarden waaronder tijdelijke verhuur kan plaatsvinden:

- Het huurcontract moet altijd een einddatum aangeven
- In het huurcontract dient de diplomatenclausule opgenomen te zijn;
- De huurprijs dient tenminste gelijk te zijn aan de totale maandtermijn van de klant;
- De huurder dient een ontruimingsverklaring te tekenen;
- Renteopslag 0,2%;
- Aansprakelijkheidsverzekering van de klant moet aangepast worden zodat ook de aansprakelijkheid van de verhuurder gedekt is