



Wanneer geven wij een hypotheek?

Informatie voor adviseurs

Inhoudsopgave

Inleiding	3	5. Soorten hypotheek	23
Uitleg van belangrijke woorden	4	5.1 Aflossingsvormen	23
1. De aanvrager	6	Aflossingsvrije hypotheek	23
1.1 De eigenaar	6	Annuïteiten hypotheek	23
1.2 Nationaliteiten	6	Lineaire hypotheek	23
1.3 Partners en echtgenoten	7	5.2 Overbruggingslening	23
1.4 Meetekenen ouders	7	Verkopen woning zonder overbruggingslening	25
2. Inkomen	8	6. Hoogte van de hypotheek	26
2.1 Inkomenstoets	8	6.1 Leningbedragen	26
Inkomen	8	Minimum hoofdsom	26
Toetsrente	8	Maximum hoofdsom	26
Uitzondering	8	Verhogen van de inschrijving	26
2.2 Soorten inkomen	9	6.2 Het verstrekingspercentage	26
Vast loondienst	9	Algemeen	26
Flexibele of overige loondienst	10	6.3 Explainredenen verstrekingspercentage	26
Inkomen van zelfstandige ondernemers	10	6.4 Rente	27
Uitkering	11	Rentevastperioden	27
Inkomen uit vermogen	12	Rentekorting	27
Pensioen of VUT	12	Verhuizen	28
Alimentatie	12	7. Hypotheek aanpassen	29
Lijfrente	12	7.1 Aflossen	29
Inkomen uit het buitenland	12	Wijzigen van aflossingsvorm	29
2.3 Explainredeneninkomen	13	Automatische incasso	29
2.4 Financiële verplichtingen	14	Alles in 1 keer aflossen	29
Schulden	14	Extra aflossen	29
Andere lasten	14	7.2 Rente afkopen	30
2.5 Verplichte verzekeringen	15	7.3 Hypotheek verhogen	30
Overlijdensrisicoverzekering	15	Algemeen	30
Opstalverzekering	15	Nieuwe 1 ^e hypotheek	30
3. De woning	16	Onderhandse verhoging	30
3.1 Onderpand	16	2 ^e hypotheek	31
3.2 Appartementsrecht en de Vereniging van Eigenaren (VvE)	16	7.4 Looptijd verlengen	31
3.3 Woningen op erfpacht	16	7.5 Einde hoofdelijke aansprakelijkheid	31
3.4 Verkoop onder voorwaarden	17	7.6. Risico-opslag verlagen	31
3.5 Restschuld	18	8. Renteaanbod en Offerte	31
4. De waarde van de woning	19	8.1 Renteaanbod en Offerte annuleren	31
4.1 Algemeen	19	9. Persoonsgegevens	32
4.2 Taxatie	19	10. Gedragscode hypothecaire financieringen	33
Taxatierapport	19	11. Klachten	34
Taxateur	20	12. Contact	35
Taxatievrijstelling	20	13. Bijlagen	36
Waarborgcertificaat	20	13.1 Bijlage 1: waarin verschillen wij van NHG?	36
4.3 Onderhoud,verbouwing en bouw in eigen beheer	21	13.2 Bijlage 2: welke opschortende voorwaarden nemen wij over?	38
Bouwkundig rapport	21		
Bouwdepot	21		
Bouw in eigen beheer	22		

Inleiding

Een hypotheek voor mensen in de zorg en welzijn

Attens Hypotheken is ontwikkeld voor leden van PGGM&CO, de coöperatieve vereniging van mensen die werken of werkzaam zijn geweest in de sector zorg en welzijn. Leden van PGGM&CO die deelnemer zijn aan het Pensioenfonds Zorg en Welzijn (en hun partners) komen in aanmerking voor een Attens Hypotheek. Is de aanvrager nog geen lid van PGGM&CO? Dan wordt hij of zij automatisch lid wanneer de hypotheek passeert. Lidmaatschap is gratis.

Aanvragers worden begeleid door onafhankelijke hypotheekadviseurs

Deze adviseurs geven de aanvrager advies over de beste mogelijkheden. Dit doen ze onafhankelijk. Wij hebben geen invloed op het advies. Op deze manier krijgt de aanvrager dus een advies dat past bij zijn behoefte. "Execution-only" is bij ons niet mogelijk.

Praktische uitvoering

De Attens hypotheeken worden aangeboden door Attens Hypotheken B.V.. Dit is een initiatief van Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.. Het geldt voor de hypotheeken die Attens verstrekt, is afkomstig van het Pensioenfonds Zorg & Welzijn (PFZW). Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V is een specialist die al jaren lang hypotheeken verstrekt en beheert. Attens hypotheeken B.V. is opgenomen in het register van de Autoriteit Financiële Markten onder nummer 12044339. Attens Hypotheken is een handelsnaam van Attens Hypotheken B.V. en statutair gevestigd te Amsterdam (KvK 62564307).

We beoordelen aanvragen met de richtlijnen in dit document

U leest in dit document in welke situaties wij een hypotheek geven. Dit zijn regels. Als wij het nodig vinden mogen wij van deze regels afwijken.

Onze regels voor het aanvragen van een hypotheek verschillen op een aantal punten van de regels van NHG

Deze leest u in bijlage 1.

We houden niet alle opschortende voorwaarden van NHG aan

Voldoet een aanvrager niet aan de richtlijnen in dit document? Dan kan hij in sommige gevallen nog steeds een hypotheek bij ons aanvragen. Dat zijn de opschortende voorwaarden. U leest in bijlage 2 welke opschortende voorwaarden wij wel en niet overnemen.

Uitleg van belangrijke woorden

U vindt op deze pagina een uitleg van belangrijke woorden.

Aanvrager	De aanvrager is: <ul style="list-style-type: none">- de persoon die geld bij ons wil lenen. Of de rechtsopvolger van deze persoon; en/of- de persoon die ons hypotheekrecht wil geven. Of de rechtsopvolger van deze persoon.
Adviseur	De adviseur geeft de aanvrager advies en helpt de aanvrager bij het verkrijgen van een hypotheek. De adviseur overhandigt ons documenten die wij nodig hebben.
Wij	Wij zijn de beheerder van Attens Hypotheken.
Geldlening	Alle bedragen van de geldleningen die de aanvrager van ons krijgt.
Dagrente	Dit is de rente die op een bepaalde dag geldt als de aanvrager op die dag een offerte of wijziging aanvraagt. Wanneer de aanvrager een hypotheek aanvraagt, staat de dagrente op de offerte. De rente op de offerte blijft gelden.
Bouwdepot	Een rekening waarop wij een deel van de geldlening apart houden. De aanvrager kan geld van deze rekening gebruiken voor de bouw of verbouwing van zijn woning.
Erfpacht / erfpachtcanon	Meestal koopt de aanvrager ook de grond als hij een woning koopt. Soms is dat niet het geval. Dan is de grond van iemand anders, bijvoorbeeld van de gemeente. De aanvrager betaalt dan als het ware huur voor de grond. Deze huur noemen we erfpachtcanon.
Financieringslast	Het bedrag aan rente en aflossing vermeerderd met eventuele verplichtingen inzake erfpacht en/of alimentatie.
Hoofdelijk aansprakelijk	De aanvragers zijn er samen, maar ook ieder voor zich verantwoordelijk voor dat de hele geldlening, de rente en alle extra kosten aan ons worden terugbetaald. Dat noemen we 'hoofdelijk aansprakelijk'. Voorbeelden van extra kosten zijn: <ul style="list-style-type: none">- boeten- voorschotten- premies voor een verzekering- kosten die wij maken als u zich niet aan de afspraken houdt In de hypotheekakte vindt u een uitgebreide beschrijving van wat er onder 'schuld' valt.
Hoofdsom	De hoofdsom is het totale bedrag dat de aanvrager leent.
Insolventieverzekering / waarborgcertificaat	Als de aanvrager leent voor een nieuwbouwwoning, kan het zijn dat hij een insolventieverzekering moet afsluiten of een waarborgcertificaat moet aanvragen. Indien de bouwer tijdens de bouw failliet gaat, wordt de schade vergoed op de manier zoals beschreven in het certificaat of de verzekering.
Koop- en/of aannemingsovereenkomst	Dit is het document waarin de afspraken staan met de verkoper of aannemer die de woning bouwt.
Lasten	Dit zijn de kosten die de klant iedere maand betaalt voor zijn geldlening. Daaronder valt onder andere de aflossing, de rente op de geldlening en premies voor een levensverzekering.

Leningdeel	Een leningdeel is een onderdeel van de totale hypotheek. Een hypotheek heeft 1 of meer leningdelen. Voor de verschillende leningdelen gelden soms andere voorwaarden.
Leninggever	De partij die de aanvrager de geldlening geeft.
Levensverzekering	Een verzekering die een leningnemer afsluit op zijn of haar leven. De verzekering geeft een uitkering bij overlijden van de leningnemer of op een afgesproken datum. Overal waar wij in dit document 'levensverzekering' schrijven, bedoelen we de levensverzekering waarop u ons het pandrecht heeft gegeven. Dit betekent dat wij de uitkering van de verzekering krijgen. Daarmee lossen we de schuld af.
Looptijd	De aanvrager spreekt met ons af hoe lang hij erover doet om de geldlening af te lossen. Dat is maximaal 30 jaar. De tijd die hij met ons afsprekt is de looptijd van de geldlening.
NHG	Dit is de Nationale Hypotheek Garantie. Aanvragers die een hypotheek aanvragen met NHG beperken de risico's. Hierdoor hebben wij meer zekerheid dat we de hypotheek terugbetaald krijgen. Hierdoor krijgen de aanvragers met NHG vaak een lagere rente. Kijk voor meer informatie op www.nhg.nl .
Offerte	Het bindend aanbod dat u van ons ontvangt als wij alle stukken hebben ontvangen en goedgekeurd.
Onderpand	Het onderpand is in elk geval de woning van de aanvrager.
Ontbindende voorwaarden	Als de eigenaar zijn woning verkoopt, dan kunnen in de koopovereenkomst ontbindende voorwaarden opgenomen zijn. Zo'n voorwaarde is bijvoorbeeld dat de koper binnen een aantal weken zijn hypotheek rond moet krijgen. Lukt dat niet? Dan kan de overeenkomst worden beëindigd.
Overbruggingslening	Als de aanvrager een nieuwe woning wil kopen en zijn oude woning nog niet heeft verkocht, vraagt hij een overbruggingslening aan. Hij leent dan tijdelijk de overwaarde van zijn oude woning.
Oversluiten	De aanvrager sluit zijn hypotheek als het ware opnieuw af. Dat doet hij bij een andere bank of geldgever of bij dezelfde bank of geldgever.
Renteaanbod	In het renteaanbod staat de rente die u gaat betalen. Een renteaanbod geeft ook een overzicht van de stukken die u moet aanleveren om de hypotheekofferte van ons te krijgen. Een renteaanbod is vrijblijvend. U ontvangt van ons de offerte (het bindend aanbod) als u de stukken opstuurt die in het renteaanbod staan genoemd. Ook moet u voldoen aan de voorwaarden die in het renteaanbod worden genoemd.
Rentevastperiode	De periode dat het rentepercentage vast staat.
Verstrekkingspercentage	Het verstrekkingspercentage is de verhouding tussen de hoofdsom van de hypotheek en de marktwaarde van de woning.
Woning	Met de woning bedoelen we de woning die geldt als onderpand. Dit is de woning waarvoor de aanvrager een hypotheek bij ons wil afsluiten.
WOZ-waarde	Ieder jaar krijgt de eigenaar in januari of februari een WOZ-beschikking van de gemeente. Hierin staat hoeveel de waarde van zijn woning is. Dat is de WOZ-waarde. Hier worden onder andere belastingheffingen op gebaseerd.

1. De aanvrager

1.1 De eigenaar

De eigenaar moet in de woning wonen

Alle eigenaren moeten in de woning wonen. Woont de eigenaar nog niet in de woning? Dan moet hij dat wel gaan doen.

Bij hypotheek met NHG moet iedereen waarvan het inkomen nodig is voor het betalen van de lasten, eigenaar en bewoner zijn.

De aanvrager kan alleen een hypotheek bij ons aanvragen in deze situaties:

- Hij is deelnemer in het Pensioenfonds Zorg & Welzijn.
- Hij is al lid van PGGM&Co of wordt dit.
- Hij is een natuurlijk persoon. Bedrijven mogen bijvoorbeeld geen hypotheek afsluiten.
- Hij is handelingsbekwaam en staat niet onder curatele of bewind. Hij mag volgens de wet dus rechtshandelingen verrichten.
- Hij is 18 jaar of ouder.
- Hij heeft een geldig legitimatiebewijs (paspoort of ID-kaart).

Het inkomen van de partner van de aanvrager mag worden meegenomen. Ook als de partner geen deelnemer is in het Pensioenfonds Zorg & Welzijn.

1.2 Nationaliteiten

De aanvrager mag de Nederlandse of een andere nationaliteit hebben.

Geen Europese nationaliteit:

De aanvrager geeft ons deze documenten als hij uit een ander land dan Nederland komt:

- Een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP). De aanvrager moet ons laten zien dat hij al 2 jaar in Nederland woont en ingeschreven staat.
- Jaaropgaven. De aanvrager moet ons laten zien dat hij al 2 jaar inkomen heeft in Nederland.
- Een kopie van:
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd, of
 - een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen, of
 - een document "Duurzaam verblijf in de Unie", of
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Zijn er meerdere aanvragers? Dan kan de mede-aanvrager volstaan met een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument. Of in het paspoort aangebrachte sticker waaruit blijkt dat sprake is van een verblijfsvergunning in Nederland voor bepaalde tijd als:

- één aanvrager volledig voldoet aan de normen en
- het inkomen van de mede-aanvrager niet nodig is voor het verkrijgen van de lening.

Wel een Europese Nationaliteit:

De aanvrager geeft ons deze documenten als hij uit 1 van de andere lidstaten van de Europese Unie of uit IJsland, Liechtenstein, Noorwegen of Zwitserland komt:

- Een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP). De aanvrager moet ons laten zien dat hij al 2 jaar in Nederland woont en ingeschreven staat.
- Jaaropgaven. De aanvrager moet ons laten zien dat hij al 2 jaar inkomen heeft in Nederland.

Als de aanvrager deze documenten niet heeft, doen we een onderzoek

We bekijken dan de risico's van de omstandigheden. Na ons onderzoek bepalen we of de aanvrager alsnog een hypotheek mag afsluiten. Hij moet voor het onderzoek een brief schrijven waarin hij uitlegt waarom hij de hypotheek toch kan afsluiten.

Land van vestiging

Bij Attens krijgt de klant alleen een hypotheek voor een in Nederland gelegen woning die door de klant gebruikt gaat worden. Op het moment van de aanvraag moet de aanvrager wonen in een land waar de euro een wettig betaalmiddel is. Daarnaast moet het inkomen in euro's uitbetaald worden. Dit moet blijken uit alle documenten over het inkomen en het vermogen.

De adviseur controleert de identiteit van de aanvrager

Volgens de wet moeten wij de identiteit van de aanvrager kennen als hij een hypotheek aanvraagt. De adviseur controleert dit namens ons. De adviseur controleert het legitimatiebewijs en stuurt ons een kopie hiervan. Ook controleert de adviseur of de gegevens van de aanvrager kloppen met de gegevens op het legitimatiebewijs. De adviseur bevestigt dit aan ons door zijn eigen handtekening op de kopie te zetten en te verklaren dat hij het originele legitimatiebewijs heeft gezien en gecontroleerd.

Voor ons geldige legitimatiebewijzen zijn:

- een geldig paspoort;
- een geldige Europese Identiteitskaart.

1.3 Partners en echtgenoten

De partner of echtgeno(o)t(e) van de aanvrager wordt/is mede-eigenaar van de woning

Is de aanvrager getrouwd? Of heeft hij een geregistreerd partnerschap? Dan tekenen de aanvrager en zijn partner samen voor de hypotheek. Ze zijn dan samen hoofdelijk aansprakelijk.

In deze situatie hoeven de aanvrager en zijn partner niet allebei hoofdelijk aansprakelijk te worden:

- het inkomen van 1 aanvrager is genoeg voor een hypotheek;
- de aanvragers zijn niet in gemeenschap van goederen getrouwd. Ze hebben in plaats daarvan huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden opgesteld, én;
- de echtgenoot of partner die geen eigenaar wordt, geeft hiervoor schriftelijk toestemming bij de notaris.

1.4 Meetekenen ouders

Als aanvragers niet genoeg inkomen hebben voor een hypotheek, mogen de ouders meetekenen voor de hypotheek

De ouders zijn samen met hun kinderen hoofdelijk aansprakelijk. De ouders worden in deze situatie geen eigenaar, en hoeven dus niet in de woning te wonen.

De kinderen moeten aan deze voorwaarden voldoen:

- Ze zijn starter op de woningmarkt. Ze hebben dus nog niet eerder een huis gekocht.
- Ze moeten minstens 70% van de lasten van een annuïtaire hypotheek kunnen betalen.
- Ze kunnen geen hypotheek aanvragen met NHG.
- Ze mogen de hypotheek niet verhogen zolang de ouders ook hoofdelijk aansprakelijk zijn.
- Ze moeten binnen 5 jaar de lasten van de hypotheek zelf kunnen betalen.
- Ze moeten met de adviseur bespreken waarom ze denken dat hun inkomen stijgt in de komende 5 jaar. Ook moeten ze aangeven hoe hoog hun inkomen dan wordt. De adviseur licht dit ons schriftelijk toe als wij de leningaanvraag beoordelen.

De ouders moeten aan deze voorwaarden voldoen:

- Ze moeten het deel kunnen betalen, dat hun kinderen niet kunnen betalen op het huidige inkomen. Dat is maximaal 30% van de annuïtaire hypotheek. Daarnaast moeten ze ook nog hun eigen lasten kunnen betalen.
- De ouder(s) word(t)(en) hoofdelijk aansprakelijk voor de hele hypotheek.

Ouders zijn niet meer aansprakelijk als de kinderen de hypotheek zelf kunnen betalen

Wij bekijken dan opnieuw de inkomens van de kinderen en toetsen bij Bureau Krediet Registratie. Daarvoor moet de adviseur de nieuwe inkomensgegevens naar ons toesturen. Ook mogen er bijvoorbeeld geen betalingsachterstanden zijn.

2. Inkomen

2.1 Inkomenstoets

In de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet staat hoeveel een aanvrager maximaal mag lenen

De hoogte van de hypotheek hangt onder andere af van een aantal onderdelen:

- het inkomen van de aanvrager;
- hoe lang de hypotheek loopt;
- de rente op de hypotheek.

Het Ministerie van Financiën bepaalt ieder jaar opnieuw hoeveel procent van het inkomen een aanvrager mag besteden aan een hypotheek.

Inkomen

Wij doen een inkomenstoets om te zien hoeveel een aanvrager mag lenen

We houden ons daarbij aan de percentages welke staan in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

Bijvoorbeeld:

Meneer Jansen verdient € 32.000,- per jaar. Hij heeft de AOW-leeftijd nog niet bereikt. Hij krijgt een rente van 4%. Dan mag hij maximaal 24% (€ 7.680,-) van zijn inkomen aan de leninglasten besteden.

Toetsrente

Om de inkomenstoets te doen rekenen we met een rentepercentage

Zo bepalen we of een aanvrager genoeg inkomen heeft om de hypotheek af te lossen en de rente te betalen. We bepalen een rentepercentage. Dit percentage noemen we de toetsrente. Deze rente kan anders zijn dan het rentepercentage dat de aanvrager echt gaat betalen. De toetsrente berekenen we op 2 manieren:

De aanvrager kiest een rentevastperiode van minder dan 10 jaar:

Wij moeten rekenen met de toetsrente die de Autoriteit Financiële Markten (AFM) publiceert. Hierover leest u meer op de website van de AFM. Als de hypotheek is afgelost voor het eind van die rentevastperiode mogen wij rekenen met het werkelijke rentepercentage dat we tijdens de aanvraag gebruiken.

De aanvrager kiest een rentevastperiode van 10 jaar of meer:

We rekenen dan met het werkelijke rentepercentage dat we tijdens de aanvraag gebruiken. Bepalen we op het moment dat de aanvrager de hypotheek aanvraagt een percentage van 3%? Dan rekenen we met de inkomenstoets ook 3%.

Uitzondering

Mag de aanvrager geen hypotheekrente aftrekken bij zijn belastingaangifte?

Dan gelden de financieringslastpercentages uit de tabellen voor gedeelten van het krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.

2.2 Soorten inkomen

De hoogte van een hypotheek wordt gebaseerd op het inkomen van de aanvrager. Dat inkomen moet vast en bestendig zijn. Dat inkomen noemen we het toetsinkomen. Dat is het inkomen waarmee we de inkomenstoets doen. Er zijn verschillende soorten inkomens die meetellen voor het toetsinkomen. Hier leggen we uit welke soorten inkomen meetellen en welke documenten wij nodig hebben. Het toetsinkomen moet uitbetaald worden in euro's.

Vast loondienst

Bij een loondienst krijgt de aanvrager iedere maand loon

Hij is hiervoor in dienst bij een bedrijf of onderneming. Onder een loon vallen een maandsalaris en vakantietoeslag.

De aanvrager komt in aanmerking voor een hypotheek bij deze contracten:

- een contract voor onbepaalde tijd waarvan de proeftijd is verlopen;
- een contract voor bepaalde tijd, met een verklaring dat zijn werkgever het dienstverband wil verlengen voor onbepaalde tijd.

Dit tellen we mee als geldig inkomen:

- bruto loon of salaris;
- vakantietoeslag of vakantiebonnen bouwbedrijf;
- provisie:
 - als de aanvrager de provisie structureel krijgt;
 - we tellen maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen mee als provisie;
 - we tellen het bedrag uit de laatste 12 maanden mee.
- onregelmatigheidstoeslag of ploegentoeslag:
 - als de aanvrager de toeslag regelmatig krijgt;
 - we tellen het bedrag uit de laatste 12 maanden mee.
- overwerk:
 - als de aanvrager regelmatig overwerkt;
 - we tellen het bedrag uit de laatste 12 maanden mee;
 - als het past bij het beroep.
- een vaste 13e maand of onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering;
- inkomen uit een Persoons Gebonden Budget (PGB) als dit geldt voor de zorgverlener. Er moet dan aangetoond worden dat er sprake is van een beroepsmatig karakter. Dit kan aangetoond worden als er gelijktijdig of opéénvolgend sprake is van meerdere zorgontvangers. Of als er sprake is van een PGB inkomen naast een vast inkomen in de zorg. De zorgverlener mag geen partner of familie zijn van de budgethouder. We tellen het gemiddelde over de afgelopen 3 kalenderjaren mee, met als maximum het laatste kalenderjaar.

Inkomen uit een keuzebudget

Als een keuzebudget onderdeel is van het inkomen, moet dit op de werkgeversverklaring of een door de werkgever toegevoegde bijlage uitgesplitst worden in de verschillende componenten. De componenten die meegenomen kunnen worden staan in de alinea hierboven.

Dit tellen we niet mee als geldig inkomen:

- inkomen uit een Persoons Gebonden Budget (PGB) voor budgethouder;
- salaris dat de aanvrager krijgt in contanten.

Wij hebben deze documenten nodig:

- werkgeversverklaring (niet ouder dan 3 maanden op de datum van de offerte). We tellen voor toetsinkomen alleen de delen van het inkomen mee die op de werkgeversverklaring staan;
- laatste salarisstrook (niet ouder dan 3 maanden op de datum van de offerte);
- een kopie van een recent bankafschrift met bijschrijving van het salaris;
- kopie van de laatste jaargave van het pensioen (alleen als dat van toepassing is);
- bereikt de aanvrager binnen 10 jaar na de offertedatum de AOW-leeftijd? Dan moet hij ook laten zien hoeveel inkomen hij verwacht nadat hij met pensioen gaat. Dat kan met een afschrift uit mijnpensioenoverzicht.nl (niet ouder dan 3 maanden op offertedatum) of met het meest recente uniform pensioenoverzicht (UPO).

Heeft de aanvrager meer contracten voor verschillende dienstverbanden? En werkt hij meer dan 40 uur? Dat werkt zo: Wij rekenen uit hoeveel de aanvrager zou verdienen bij 40 uur. Dat rekenen we als maximum inkomen. Dat wat hij extra verdient, tellen we als overwerk. Wij tellen in dit geval maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen als overwerk mee voor het toetsinkomen.

Flexibele of overige loondienst

Dit geldt als flexibele of overige loondienst:

- seizoenswerk;
- uitzendwerk;
- oproep- of invalwerk;
- een contract voor bepaalde tijd, zonder dat de werkgever van de aanvrager het dienstverband wil verlengen;
- een contract waarvan de proeftijd nog niet voorbij is;
- een combinatie van de opties hierboven.

Is de aanvrager in flexibele of overige loondienst?

Voor het toetsinkomen berekenen we het bedrag dat de aanvrager gemiddeld verdiende in de afgelopen 3 jaar. Dit bedrag mag niet hoger zijn dan zijn jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Het inkomen op de werkgeversverklaring moet in lijn zijn met het bepaalde toetsinkomen.

Inkomen van uitzendbureaus is geldig als het uitzendbureau lid is van een branchevereniging

De brancheverenigingen van uitzendbureaus zijn:

- Branchevereniging van uitzendondernemingen (ABU);
- Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU).

Is het uitzendbureau hier geen lid van? Dan doen wij een onderzoek naar het inkomen van de aanvrager. Daarna bepalen we of hij alsnog een hypotheek mag aanvragen. Dit doen we bij aanvragen met én zonder NHG.

Is de aanvrager Arts In Opleiding tot Specialist (AIOS) of Arts Niet In Opleiding tot Specialist (ANIOS)?

Dan is het ook mogelijk om zonder intentieverklaring of vast contract het huidige inkomen mee te nemen als toetsinkomen. Dit wordt op individueel niveau beoordeeld.

Inkomen van zelfstandige ondernemers

Een aanvrager is zelfstandig ondernemer als:

- hij een zelfstandig beroep heeft (hij is zzp'er);
- hij een eigen bedrijf of onderneming heeft.

Hypotheekgelden mogen **niet** gebruikt worden voor een bedrijfsfinanciering.

Attens Hypotheken accepteert alleen inkomen uit de onderstaande ondernemingsvormen:

- Eenmanszaak;
- Maatschap;
- Vennootschap onder firma;
- Directeur-groootaandeelhouder (DGA) in een B.V. Het aandelenbelang moet aantoonbaar meer dan 25% zijn.

Wij nemen de aanvraag niet in behandeling als:

- een holding meerdere werkmaatschappijen heeft;
- er meerdere B.V.'s zijn met werkmaatschappijen;
- ondernemers actief zijn in branches gerelateerd aan de seks- en drugsindustrie;

Wij accepteren in de basis geen ondernemers die actief zijn in branches die wij onvoldoende kunnen beoordelen of waarvan het inkomen onvoldoende solide en bestendig is (bv: horeca, autohandel, handel in onroerend goed, money-transferkantoren).

Zo berekenen we het toetsinkomen als de aanvrager zelfstandig ondernemer is:

We nemen het gemiddelde van de netto winst van de afgelopen 3 kalenderjaren voorafgaand aan het jaar waarin de hypotheek wordt geoffreerd. Dit gemiddelde mag nooit hoger zijn dan de netto winst van het laatste kalenderjaar.

Als de inkomensstukken van het laatste kalenderjaar nog niet aanwezig zijn, als de aanvraag gedaan wordt in de periode januari tot en met april, dan zijn de inkomensstukken van de laatste drie jaar dáárvoor genoeg.

Belangrijke punten bij de beoordeling van de inkomensstukken:

- om de nettowinst te bepalen, is het onderdeel 'saldo fiscale winstberekening' van de aangifte IB leidend;
- het eigen vermogen in het laatste kalenderjaar moet positief zijn;
- voor de fiscale bijtelling van het privé gebruik auto wordt een correctie toegepast op de netto winst. Bij een ZZP'er/eenmanszaak halen wij de bijtelling af van de netto winst in dat jaar. Bij een B.V. gaat de bijtelling af van het bruto jaarinkomen;
- het inkomen moet worden gegenereerd uit één bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten;
- het bedrijf moet actief en gevestigd zijn in Nederland;
- liquiditeit en solvabiliteit.

We hebben deze documenten nodig:

- kopie van balansen en winst- en verliesrekeningen van de afgelopen 3 kalenderjaren;
- kopie van aangiften en aanslagen van de inkomstenbelasting van de afgelopen 3 kalenderjaren;
- kopie van een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel;
- eventueel een verklaring van de accountant met een schatting van het inkomen voor het aankomende jaar.

Wij ontvangen deze documenten graag bij de aanvraag voor de hypotheek. Krijgen wij de aanvraag zonder documenten? Dan moet de adviseur de documenten binnen 2 weken naar ons toesturen, anders vervalt de aanvraag.

Het bovenstaande geldt voor zowel leningen met als zonder NHG.

Uitkering

Het inkomen uit sociale uitkeringen die blijvend zijn, tellen we mee

Voorbeelden van sociale uitkeringen zijn:

- IVA (Inkomens Voorziening Arbeidsongeschikten);
- WAO en WAZ. Deze is alleen blijvend als de aanvrager op of voor 1 juli 1954 is geboren. Of als hij een herbeoordeling kreeg op of na 1 oktober 2004;
- AOW.

Wij hebben deze documenten nodig:

- toekenningsbesluit van de sociale verzekering;
- een bankafschrift met de laatste afrekening van de uitkering.

Wajonguitkering

In december 2015 heeft het WEW, na overleg met het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, vastgesteld in welke gevallen de Wajonguitkering als blijvend tot de pensioengerechtigde leeftijd kan worden beschouwd. Er zijn 3 soorten:

1. Oude Wajong: dit geldt voor personen die zijn ingestroomd voor 1 januari 2010;

Aanvragers met deze uitkering zijn tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2018 beoordeeld op arbeidsvermogen. Dit kan consequenties hebben gehad voor de hoogte van de uitkering.

- Als uit de beoordeling op arbeidsvermogen is gebleken dat er sprake is van arbeidsvermogen, dan bedraagt de Wajonguitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.
- Als uit de beoordeling op arbeidsvermogen blijkt dat er sprake is van arbeidsvermogen, wordt de uitkering verlaagd naar maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.

2. Nieuwe Wajong: dit geldt voor personen die zijn ingestroomd van 2010 tot en met 2014;

Nieuwe Wajonguitkeringen zijn op te splitsen in 3 categorieën: a) **Inkomensregeling**: Aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajonguitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd. b) **Werkregeling**: Aanvragers met deze uitkering ontvangen per 1 januari 2018 een Wajonguitkering van maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag tot maximaal 70% van het wettelijk minimumloon als blijvend worden beschouwd. c) **Studieregeling**: dit is een studietoelage en blijft derhalve als toetsinkomen buiten beschouwing.

3. Wajong 2015: dit geldt voor personen die instromen vanaf 1 januari 2015.

Aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajonguitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.

Inkomen uit vermogen

Het inkomen uit een vermogen telt in deze gevallen mee:

- Als er minimaal een vermogen van € 20.000,00 beschikbaar is.
- De aanvrager kan het inkomen besteden, zonder dat zijn vermogen kleiner wordt.
- De inkomsten zijn redelijkerwijs te verwachten.
- We gaan er vanuit dat de aanvrager maximaal het percentage van zijn vermogen kan besteden dat het Contactorgaan Hypothecair Financiers heeft opgesteld. Dit percentage is nu 3%. Is het rentepercentage voor de hypotheek lager dan het percentage van het Contactorgaan Hypothecair Financiers? Dan gaan we ervan uit dat de aanvrager ten hoogste het rentepercentage van de hypotheek kan besteden.

Wij hebben deze documenten nodig:

- recente opgave(n) van de instelling(en)(zoals een bank of verzekeraar) met de hoogte van het vermogen;
- eventueel extra documenten om het vermogen aan te tonen. Zoals aangiften van de inkomstenbelasting.

Pensioen of VUT

We hebben deze documenten nodig:

- jaaroverzicht(en) van de inkomen(s) van de aanvrager;
- kopie van de laatste jaaropgave van het opgebouwd pensioen (als de aanvrager recht op een vut heeft);
- kopie van het toekenningsbesluit pensioen of pensioenbeschikking.

Alimentatie

We tellen deze inkomsten mee zolang de aanvrager alimentatie krijgt.

Krijgt de aanvrager nog minstens 10 jaar alimentatie? Dan rekenen we deze inkomsten mee voor de duur van de hele hypotheek.

We hebben deze documenten nodig:

- kopie van het echtscheidingsconvenant. Hierin staan onder andere de afspraken die de aanvrager maakte over de alimentatie;
- kopie van de beschikking echtscheiding. Daarin staat dat de rechter de scheiding heeft goedgekeurd;
- kopie van de notariële akte van verdeling;
- kopie van het bewijs van inschrijving van de scheiding bij de Burgerlijke Stand.

Lijfrente

We tellen deze inkomsten mee zolang de aanvrager de uitkering krijgt

Krijgt de aanvrager nog minstens 10 jaar lijfrente? Dan rekenen we deze inkomsten mee voor de duur van de hele hypotheek.

We hebben deze documenten nodig:

- kopie van de lijfrentepolis;
- kopie van bankafschrift met de laatste betaling.

Inkomsten uit toekomstige lijfrente (verzekerings- of bankspaarproduct):

Toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct mag ook als pensioeninkomen worden gerekend als het een verzekerings- of bankspaarproduct is waarin een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen.

Het moet voldoen aan de volgende regels:

- toekomstige premies mogen alleen worden meegenomen als het gaat over reguliere premies die minimaal een jaar voorafgaand aan de datum van de offerte ook al verschuldigd waren;
- de einddatum van de berekende uitkeringen mag niet voor de einddatum van de lening liggen.
- wij bepalen het inkomen uit lijfrente aan de hand van de volgende rekenregels:
 - het prognoserendement is maximaal 4% of het historisch rendement als dit lager is;
 - de rekenrente is maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandse Bank.

Inkomen uit het buitenland

Als de aanvrager belastingplichtig is in het buitenland, gelden de financieringslastpercentages uit de tabellen voor gedeelten van het krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.

In deze gevallen gelden de bovenstaande financieringslastpercentages niet:

- de aanvrager of zijn partner heeft het hoogste inkomen en moet belasting betalen in Nederland; of
- als in een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland.

2.3 Explainredenen inkomen

Tot nu toe las u welke inkomens wij meetellen bij het beslissen over de hoogte van de hypotheek. En hoe wij berekenen hoeveel procent van het inkomen de aanvrager mag besteden aan de hypotheek. Soms wijken wij af van deze afspraken. Deze afwijking noemen we een explainreden. In dit hoofdstuk leest u de verschillende explainredenen die wij toepassen.

Is het inkomen te laag voor het bedrag dat de aanvrager wil lenen? Dan kunnen we in deze situatie alsnog een hypotheekgeven:

Dit zijn de voorwaarden:

- De aanvrager is al een klant van ons.
- De aanvrager is al eigenaar van de woning.
- Het onderpand blijft hetzelfde.
- De aanvrager blijft in de woning wonen.
- De nieuwe hypotheek is niet hoger dan het bedrag dat de aanvrager nog moet aflossen aan zijn vorige hypotheek, én; het bedrag dat de aanvrager moet betalen om een nieuwe hypotheek af te sluiten, zoals notariskosten, taxatiekosten, advieskosten en een eventuele boete voor een extra aflossing.

Als de aanvrager maatregelen neemt om energie te besparen, verhogen we het leningbedrag met maximaal € 9.000,-

De aanvrager heeft dan minder energielasten, waardoor hij een hoger bedrag kan besteden aan zijn leninglasten.

Dit zijn de voorwaarden:

- De woning heeft een energielabel van A++ of een EPC-waarde van maximaal 0,6.
- Het energielabel A++ is gegeven door een gecertificeerd energielabeladviseur voor 1 januari 2015.
- De aanvrager heeft een toetsinkomen van minimaal € 33.000,-
- Het bedrag dat extra geleend wordt mag alleen worden gebruikt voor maatregelen om energie te besparen. Dat moet de aanvrager op verzoek kunnen aantonen.

Het bedrag van € 9.000,- mag worden verhoogd tot € 25.000,- als de woning energieneutraal is

Dit zijn de voorwaarden:

- Een gecertificeerd energielabeladviseur geeft een energieprestatie. Hieruit blijkt dat de in- en uitgaande energiestromen samen 0 of kleiner dan 0 zijn.
- De woning wekt genoeg energie op voor eigen gebruik.
- Tenminste 3.150 kWh bij een vrijstaande of half vrijstaande woning.
- Tenminste 2.700 kWh bij een rijwoning.
- Tenminste 1.780 kWh bij een appartement.
- De aanvrager moet een energielabel overleggen dat aantoont dat de woning tenminste 10 jaar energieneutraal is.
- De aanvrager heeft een toetsinkomen van minimaal € 33.000,- . Het bedrag dat extra geleend wordt mag alleen worden gebruikt voor maatregelen om energieneutraal te maken. Dat moet de aanvrager op verzoek kunnen aantonen.

Deze maatregelen worden geaccepteerd om energie te besparen:

- gevelisolatie;
- dakisolatie;
- vloerisolatie;
- leidingisolatie;
- energiezuinige kozijnen en/of deuren (of vergelijkbare onderdelen);
- hoog rendement beglazing (HR++);
- een installatie voor warmteterugwinning;
- energiezuinige ventilatie met hoog rendement ventilatoren;
- hoogrendementsketels;
- warmtepompen;
- zonneboilers en/of zonnecellen.

Deze lijst kan elk jaar aangepast worden.

De aanvrager krijgt een hypotheek voor een nieuwe woning, terwijl hij zijn huidige woning nog niet heeft verkocht

Voor de hypotheek van de nieuwe woning berekenen we de lasten. Daarbij nemen we deze lasten niet mee:

- de lasten van de huidige geldlening;
- de lasten voor het afsluiten van een overbruggingslening.

Dit zijn de voorwaarden:

- De aanvrager kan de lasten van beide hypotheek betalen. Wij gaan ervan uit dat de overbruggingsperiode 2 jaar duurt. En dat de rente van de huidige hypotheek hetzelfde is als de toetsrente op dat moment.
- De aanvrager moet met eigen middelen laten zien dat hij de kosten van beide hypotheek kan betalen. Dat hoeft niet als de overbruggingslening en de huidige hypotheek binnen de inkomensvoets passen.

Soms mag de aanvrager een hoger percentage van zijn inkomen gebruiken voor zijn hypotheek

Dit zijn de voorwaarden:

- De adviseur en wij doen alle berekeningen volgens de inkomensvoets.
- De adviseur en wij controleren alle gegevens van de aanvrager. Daarmee laten we zien dat de afwijking ook klopt binnen de inkomensvoets.
- We bieden nog steeds een verantwoorde hypotheek.
- De reden waarom we van het percentage afwijken, is goed en blijvend. Als de reden tijdelijk is, wijken we niet af van de regels.
- Wij bepalen per situatie of we afwijken van de regels. Dat doen we over het algemeen niet vaak.

2.4 Financiële verplichtingen

Schulden

Als de aanvrager schulden heeft, houden we de lasten van die schulden in op zijn toetsinkomen. Daarvoor hebben we verschillende regels. Deze regels gelden voor hypotheek met én zonder NHG.

De aanvrager krijgt geen hypotheek als hij een registratie heeft

De aanvrager krijgt geen hypotheek als hij 1 of meerdere van de volgende registraties heeft bij het Bureau Krediet Registratie (BKR):

- A-codering;
- Code 1 tot en met 5;
- SR (schuldregeling);
- HY (hypotheekschuld);
- RO (overige schulden);
- RN (restschuld NHG hypotheek), zolang deze niet is kwijtgescholden en er geen afspraken tot betalingsverplichting zijn gemaakt;
- RH (restschuld hypotheek) zolang deze niet is kwijtgescholden en er geen afspraken tot betalingsverplichting zijn gemaakt.

Dit geldt ook als er een herstelcode (H) is vermeld bij het BKR. Een RN codering, die is ontstaan vanwege kwijtschelding van een restschuld door NHG, is wel toegestaan. Om dit te bewijzen moet de brief finale kwijting van NHG worden aangetoond.

Wij willen de betalingsafspraken bij lopende RN (restschuld NHG hypotheek) of RH (restschuld hypotheek) zien

Het maandbedrag uit de betalingsafspraken halen we af van het bedrag dat de aanvrager per maand aan de hypotheek mag besteden.

Wij halen schulden van de maximale toegestane financieringslast af

Wij rekenen met een last van minimaal 2% per maand van de geregistreerde schuld.

Is de werkelijke last lager, dan kunnen we hiervan afwijken. Tijdens de looptijd moet de verplichting worden afgelost en mag het bedrag niet verhoogd of opgenomen worden. Dit moet aangetoond worden. Wij houden dan rekening met de werkelijke betalingsverplichting.

Wij halen studieleningen van de maximale toegestane financieringslast af

Wij gaan ervan uit dat de aanvrager per maand 0,75% van zijn oorspronkelijke studielening aan lasten heeft. Of 0,45% per maand als het een lening betreft conform de Wet Studievoorschot. Doet hij een extra aflossing en spreekt hij een nieuw maandbedrag af met Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO)? Dan gaan wij uit van de oorspronkelijke hoofdsom min de extra aflossing. Betaalt hij zijn studieschuld af voor hij de hypotheek van ons krijgt? Dan tellen we de schuld niet mee tijdens de inkomensvoets.

Andere lasten

Wij halen deze last van het toetsinkomen af:

- alimentatie aan een ex-echtgeno(o)t(e).

Wij halen deze last van de maximale toegestane financieringslast af:

- de erfpachtcanon. Wordt de erfpachtcanon verhoogd binnen 3 jaar? Dan rekenen we met de hogere canon.

2.5 Verplichte verzekeringen

Overlijdensrisicoverzekering

Soms moet de aanvrager een overlijdensrisicoverzekering afsluiten:

Is het een hypotheek zonder NHG en is de hypotheek hoger dan 80% van de marktwaarde van de woning? Dan moet de aanvrager, voor het gedeelte boven 80% van de marktwaarde, een overlijdensrisicoverzekering afsluiten. Dat doet hij voor elke aanvrager van wie het inkomen nodig was voor het krijgen van de hypotheek. De aanvrager moet deze verzekering verpanden aan ons.

De verzekeringnemer op de polis moet aanvrager zijn. Wij accepteren geen verzekeringnemer die geen aanvrager is.

Is er sprake van een constructie waarbij de ouders meetekenen, dan hoeven de ouders geen overlijdensrisicoverzekering af te sluiten.

Er is een uitzondering:

Is het bedrag dat verzekerd moet worden minder dan € 5.000,-? Dan hoeft de aanvrager geen overlijdensrisicoverzekering af te sluiten.

Opstalverzekering

De aanvrager moet een opstalverzekering afsluiten

Hij moet tenminste hiervoor verzekerd zijn:

- brandschade;
- blikseminslag;
- ontploffing;
- storm- en waterschade;
- vliegtuigschade.

De woning moet tenminste verzekerd zijn voor de kosten voor het herbouwen van de woning.

3. De woning

3.1 Onderpand

Een hypotheek is mogelijk op een woning die:

- eigendom van de aanvrager is;
- blijvend bewoond gaat worden door de aanvrager;
- in Nederland ligt;
- goed onderhouden is (eventueel na een verbouwing);
- niet ligt op verontreinigde bodem;
- een marktwaarde heeft van tenminste € 75.000,-;
- een woon/winkelpand of woon/kantoorpand is. Maar alleen als:
de winkel of het kantoor door de aanvrager gebruikt wordt en het woongedeelte minstens 75% van de marktwaarde is;
- gekocht wordt met Koopgarant (alleen met NHG);
- op grond staat met erfpacht. Is er sprake van particuliere erfpacht? Dan moeten de erfpachtvoorwaarden wel voldoen aan de bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten van de Nederlandse Vereniging van Banken.

Een hypotheek is niet mogelijk op:

- recreatiewoningen;
- woonwagens en woonwagenstandplaatsen;
- woonboten;
- woningen met agrarische bestemming;
- onderpanden op een industrie- of bedrijventerrein;
- woningen die (deels) verhuurd worden;
- woningen die worden gebruikt als belegging;
- een dienstwoning waarbij het woonrecht gekoppeld is aan de functie van de aanvrager;
- woningen waarbij sprake is van koopconstructies, maatschappelijk gebonden eigendom (MGE), maatschappelijk verantwoord eigendom (MVE) of waarbij sprake is van stimulering door overheid zoals koopsubsidie en startersleningen (met uitzondering van Koopgarant);
- woningen (die gebouwd worden) in een project met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

3.2 Appartementenrecht en de Vereniging van Eigenaren (VvE)

Wij geven alleen een hypotheek op appartementen als het volgens bepaalde regels gaat

- De VvE is actief.
- De VvE is ingeschreven in de Kamer van Koophandel.
- Er is een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Is er geen MJOP aanwezig, dan kan er afgeweken worden. De periodieke inleg in het reservefonds moet dan wel minimaal 0,5% van de herbouwwaarde bedragen.

Dit moet blijken uit het taxatierapport.

Is het onderpand al in eigendom (oversluiser)? Wordt er niet meer gefinancierd dan 80% van de WOZ waarde? Dan kan er gebruik gemaakt worden van de taxatievrijstelling. Stuur ons dan een recente WOZ beschikking samen met de meest recente notulen van de VvE vergadering en een opgave van de financiële situatie van het reservefonds.

Staat van het onderpand

Het buitenonderhoud en de bouwkundige constructie moeten goed of voldoende zijn. Is één van de onderdelen matig of slecht? Stuur ons dan ook:

- het MJOP;
- een bouwkundig rapport.

De omvang van het reservefonds moet voldoende zijn om het achterstallig onderhoud te herstellen. Dit staat in het taxatierapport of een opgave van de financiële situatie van het reservefonds. Het uitgangspunt is dat het herstel leidt tot een waarde goed of voldoende. Dit soort aanvragen worden individueel beoordeeld.

Splitsing bij bestaande bouw

Is er sprake van splitsing? Dan is het toegestaan dat de VvE in oprichting is. Dit moet blijken uit de (concept) splitsingsakte en uit het reglement. Er mag geen gebruik gemaakt worden van de taxatievrijstelling.

Afzien van storten in een reservefonds

Als 80% van de eigenaren akkoord is, kunnen zij afzien van het storten in een reservefonds. Het onderhoud moet dan per keer betaald worden. Stuur ons de stukken van de VvE waaruit blijkt dat 80% van de eigenaren akkoord is om af te zien van het storten in een reservefonds.

Deze aanvragen worden individueel beoordeeld. De minimale eis is dat het buitenonderhoud en de bouwkundige constructie goed of voldoende is. Dit moet blijken uit een taxatierapport. Er mag geen gebruik gemaakt worden van de taxatievrijstelling.

3.3 Woningen op erfpacht

De erfpachtvoorwaarden moeten acceptabel zijn voor Attens.

Wij geven alleen een hypotheek als de erfpacht nog minstens 10 jaar loopt

Is het erfpachtcontract van de aanvrager afgesloten voor 1 januari 1992? Dan mag de duur van de erfpacht niet korter zijn dan de looptijd van de hypotheek. Tenzij in het contract staat dat de erfpacht onbeperkt verlengd wordt.

De aanvrager laat met 1 van deze documenten zien dat de erfpacht nog minstens 10 jaar loopt:

- een document van de notaris, zoals een vestigingsakte erfpachtrecht;
- een concept-transportakte waarop de duur van de erfpacht staat bij nieuwbouwwoningen.

Er zijn 2 soorten erfpacht:

- erfpacht uitgegeven door woningcorporaties of overheden;
- erfpacht uitgegeven door particuliere partijen.

We geven alleen een hypotheek bij particuliere erfpacht als de erfpacht volgens bepaalde regels gaat

Banken hebben strenge regels gemaakt voor particuliere erfpacht. Deze maakten ze samen met makelaars, notarissen, erfpachters en erfverpachters. Een notaris controleert of de erfpacht aan al deze regels voldoet. Deze controle heet de notariële opinie. Voldoet de erfpacht aan alle regels en is de opinie dus 'groen'? Dan is de erfpacht goedgekeurd.

Bij erfpachtrecht na 1 januari 2013 gelden extra regels

Kreeg de aanvrager na 1 januari 2013 het erfpachtrecht? Dan moet het erfpachtrecht ook voldoen aan de bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten van de NVB.

3.4 Verkoop onder voorwaarden

Soms geven wij een hypotheek als de aanvrager de woning koopt onder bepaalde voorwaarden

Soms kan de aanvrager een woning met korting kopen. Hier zijn dan voorwaarden aan verbonden. Bijvoorbeeld dat hij de woning een aantal jaar niet mag verkopen.

Wij geven alleen een hypotheek als de aanvrager met 1 of meer van deze voorwaarden een hypotheek aanvraagt:

- koperskorting;
- aflopend speculatie beding;
- verkoopverbod van maximaal 5 jaar na de overdracht;
- voorkeursrecht. Dat betekent dat de aanvrager met voorrang de woning mag kopen. Bijvoorbeeld omdat hij de woning al huurde.

Wij geven alleen een hypotheek als deze voorwaarden geen invloed hebben op de waarde van de woning. Ook moet de aanvrager de woning zonder de voorwaarden kunnen betalen.

3.5 Restschuld

Wij geven geen hypotheek voor de restschuld van de aanvrager

Is de huidige waarde van de woning lager dan de hypotheek? Dan kan de aanvrager de hypotheek niet helemaal aflossen als hij zijn woning verkoopt. Het bedrag dat hij tekort komt, noemen we de restschuld. Als de aanvrager een nieuwe hypotheek aanvraagt, geven wij geen hypotheek voor deze restschuld. Zowel bij aanvragen voor een hypotheek met én zonder NHG.

4. De waarde van de woning

4.1 Algemeen

De waarde van de woning gebruiken we om 3 dingen te bepalen:

1. We bekijken voor welk deel van de hypotheek we geen aflossingsschema afspreken. Dat is altijd maximaal 50% van de marktwaarde van de woning.
2. We vergelijken het leningbedrag dan met de marktwaarde. Daarop baseren we het rentepercentage.
3. We bekijken hoe hoog de totale hypotheek wordt. Die is nooit hoger dan het bedrag dat de aanvrager nodig heeft om de woning te kopen. Dit bedrag bestaat uit de prijs van de woning, maar ook uit verwervings- en financieringskosten. De hypotheek is maximaal 100% van de marktwaarde maar nooit meer dan 106% van de koopsom. Of 106% van de marktwaarde als de aanvrager maatregelen neemt om energie te besparen. Het bedrag boven 100% van de marktwaarde moet helemaal worden besteed aan energiebesparende voorzieningen.

We bepalen de marktwaarde van de woning op verschillende manieren:

- De marktwaarde is de laatste WOZ-waarde. Daarvoor stuurt de aanvrager een WOZ-beschikking of aanslag op.
- De marktwaarde is de getaxeerde waarde van de woning voor of na verbouw.

Bij een nieuwbouwwoning is de marktwaarde:

- de koop- en/of aannemingsom volgens een ondertekende koop- en/of aannemingsovereenkomst én;
- (als het van toepassing is) de koopprijs of de waarde van de grond, de bouwrente die al betaald is over reeds vervallen termijnen, renteverlies tijdens de bouw (tot maximaal 4% van de koop-/aannemingsom inclusief meer- en minderwerk), de kosten van meer- en minderwerk en de kosten van de aan- en afsluiting op openbare nutsvoorzieningen.

Koopt de aanvrager de woning 'vrij op naam'? Dan berekenen we de marktwaarde anders

Als de aanvrager de woning 'vrij op naam' koopt, zijn bepaalde kosten al in de koopsom opgenomen. Wij berekenen dan een aangepaste koopsom door 97% van de koopsom te nemen. De hypotheek is maximaal 100% van de marktwaarde maar nooit meer dan 106% van de aangepaste koopsom.

4.2 Taxatie

Taxatierapport

Het taxatierapport:

- is gemaakt door tussenkomst van een gecertificeerd validatie-instituut;
- de certificering van het validatie-instituut is geregistreerd bij de stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT);
- mag op de offertedatum van de hypotheek niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de datum waarop de waarde is bepaald;
- staat centraal geregistreerd;
- heeft een unieke code;
- is met de unieke code te bekijken door ons en de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen;
- heeft dezelfde gegevens als het modeltaxatierapport financiering woonruimte uit maart 2017. Dit model is gemaakt door:
 - het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF);
 - de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM);
 - de Vereniging VBO Makelaars (VBO);
 - VastgoedPro.
- is helemaal ingevuld;
- is juist ingevuld;
- heeft tenminste 4 foto's van de woning. Hierop staan de voor- en achterkant, het straatbeeld en het interieur. De foto's moeten de huidige staat en situering van de woning goed laten zien;
- moet extra bewijs hebben. Uit dit bewijs blijkt dat er andere bronnen zijn bekeken die belangrijk zijn voor de taxatie. Dit zijn bijvoorbeeld documenten over de grondkwaliteit, of asbest.

Taxateur

De taxateur moet:

- niets te maken hebben met de verkoop, koop, bemiddeling of financiering van de woning;
- niets te maken hebben met de aanvrager, de verkoper, de bemiddelaar of ons;
- ingeschreven staan bij VastgoedCert, kamer Wonen/MKB of SCVM, kamer wonen;
- lid zijn van NVM, VBO, NVR of VastgoedPro;
- zich aan de werkgebiedenregeling houden:
 - In het grote steden gebied (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) ligt de woning maximaal 10 kilometer van het kantoor van de taxateur.
 - In de provincies Groningen, Friesland (ook de Waddeneilanden) en Zeeland ligt de woning in een straal van maximaal 30 kilometer van het kantoor van de taxateur.
 - In andere gebieden ligt de woning in een straal van maximaal 20 kilometer van het kantoor van de taxateur.
 - Soms mogen taxateurs van deze regels afwijken. Dat moeten ze afspreken met alle betrokken partijen. Ze moeten dan wel kennis hebben van de plaats waar de woning staat.
- de marktwaarde verder uitleggen met 2 modelmatige rapporten, zoals Calcasa, NBWO, Midas of Ortax;
- een afwijking tussen de marktwaarde en een modelmatig rapport uitleggen;
- de marktwaarde van de woning vergelijken met minimaal 3 soortgelijke woningen;
- een afwijking tussen de woning en soortgelijke woningen uitleggen.

Taxatievrijstelling

In deze gevallen hoeft de aanvrager de woning niet te taxeren:

1. Als de aanvrager een bestaande woning al in eigendom heeft:

Het bedrag dat de aanvrager leent, is maximaal 80% van de WOZ-waarde. Is de hypotheek minder dan 60% van de marktwaarde? Dan telt het tarief voor hypotheek tot 60% van de marktwaarde. Is de hypotheek tussen de 60% en 80% van de marktwaarde? Dan telt het tarief voor hypotheek tot 80% van de marktwaarde. Ook moet de aanvrager een kopie van de laatste WOZ-beschikking of aanslag aan ons geven. Wij accepteren geen taxatieverslag. Soms vragen wij ook om foto's van de woning.
2. Als de aanvrager een nieuwbouwwoning koopt:

Een erkend bouw- of aannemersbedrijf moet dan wel de woning bouwen.

Wij mogen altijd vragen om de woning toch te laten taxeren als wij dat nodig vinden

Dat mogen wij ook als de aanvrager aan de voorwaarden hierboven voldoet.

Bij deze woningen krijgt de aanvrager geen taxatievrijstelling:

- woon/winkelpanden;
- woon/kantoorpanden;
- bouw in eigen beheer.

Waarborgcertificaat

Nieuwbouwwoningen hebben een waarborgcertificaat of insolventieverzekering nodig

Als de bouw tijdens de bouw failliet gaat, wordt de schade vergoed op de manier zoals beschreven in het certificaat of de verzekering.

In deze gevallen heeft de aanvrager een insolventieverzekering of waarborgcertificaat nodig:

- De aanvrager bouwt de nieuwbouw niet in eigen beheer.
- De aanvrager koopt de nieuwbouw van iemand anders dan een woningbouwcorporatie.

Dit geldt voor hypotheek met én zonder NHG.

Een instelling met een keurmerk van de Stichting Garantie Woning geeft het waarborgcertificaat

In de koop- of aannemingsovereenkomst moet staan dat de woning het keurmerk heeft. De instellingen met een keurmerk staan op www.stichtinggarantiewoning.nl.

In deze situatie is er geen insolventieverzekering of waarborgcertificaat nodig:

- de verkoper van de woning is een woningcorporatie;
- de woningcorporatie heeft een afbouwgarantie in de koop- of aannemingsovereenkomst gezet.

4.3 Onderhoud, verbouwing, bouw in eigen beheer

Bouwkundig rapport

In deze gevallen moet de aanvrager een bouwkundig rapport laten opstellen:

- In het taxatierapport staat dat het achterstallig onderhoud meer dan 10% is van de marktwaarde van de woning.
- De taxateur geeft het advies om een bouwkundig rapport op te stellen.
- De gemeente verplicht de aanvrager om achterstallig onderhoud te herstellen.

Dit zijn de regels voor het bouwkundig rapport:

- Het rapport is gemaakt door:
 - de gemeente;
 - de Vereniging Eigen Huis;
 - een bedrijf dat bij de Kamer van Koophandel staat ingeschreven als bouwkundig bedrijf.
- Als het rapport is opgesteld door de gemeente of de Vereniging Eigen Huis geldt geen vormvoorschrift. Voor andere partijen geldt dat het rapport moet zijn opgebouwd als het laatste model bouwkundig rapport van NHG.
- Op de offertedatum mag het bouwkundig rapport niet ouder zijn dan 12 maanden.

Bouwdepot

Een bouwdepot is een bedrag dat apart wordt gezet voor 1 van deze redenen:

- een verbouwing;
- nieuwbouw;
- herstel van achterstallig onderhoud;
- andere verbeteringen aan de woning.

Als de aanvrager het geld voor de woning nodig heeft, betalen wij hem uit het bouwdepot. Van tevoren spreken we af wat de aanvrager precies mag verbouwen met het bouwdepot. De aanvrager moet ook de nota's van de bouw of verbouwing naar ons toesturen. Wij houden alleen een bouwdepot aan, als wij vinden dat dit nodig is. De looptijd van een bouwdepot is maximaal 24 maanden.

In deze situaties betalen we uit het bouwdepot:

- Bij nieuwbouw: als de aanvrager een declaratieformulier e-mailt. De aanvrager e-mailt daarbij ook een kopie van:
 - termijnnota's;
 - bouwnota's;
 - materiaalnota's.
- Bij bestaande bouw: als de aanvrager een declaratieformulier e-mailt. De aanvrager e-mailt daarbij ook een kopie van:
 - bouwnota's;
 - materiaalnota's.

Dit zijn de voorwaarden:

- We betalen de nota's aan de aanvrager of rechtstreeks aan de leverancier/bouwer. Heeft de aanvrager de nota's betaald? Dan betalen wij de aanvrager de nota's terug. De aanvrager moet dan wel een betalingsbewijs laten zien. Daarop staat dat hij het bedrag al heeft voorgesloten.
- De datum van de nota's liggen na de aanvraagdatum.
- We betalen uit in termijnen van minstens € 500,- per keer. Hier wijken we soms van af.
- Blijft er geld in het bouwdepot na de verbouwing? Dan halen we dat bedrag af van de hoofdsom van de geldlening.

De rente die de aanvrager krijgt op het bouwdepot is hetzelfde als de rente van het leningdeel

We betalen eerst vanuit de overbruggingslening. Daarna vanuit het leningdeel met de hoogste rente. Is het bedrag van het bouwdepot lager dan het bedrag van de hele geldlening? Dan wordt het bouwdepot onderdeel van het leningdeel met de laagste rente.

In deze situatie moet de aanvrager verplicht een bouwdepot nemen en geldt de regel van een minimum bouwdepot niet:

Als de aanvrager de kwaliteit van de woning verbetert met maatregelen die energie besparen.

Bouw in eigen beheer

Bij bouw in eigen beheer moet de aanvrager altijd, naast de koop- en aannemingsovereenkomst, een gevalideerd taxatierapport naar ons sturen

- Het taxatierapport wordt opgemaakt op basis van bouwtekeningen, bestek en de omgevingsvergunning.
- Afhankelijk van het verloop van de bouw zullen wij, voor of bij de oplevering van de woning, vragen om een taxatierapport. Dit rapport hoeft niet gevalideerd te worden.
- Alle taxaties, de eerste, een eventuele tussentijdse- of eindtaxatie moeten door dezelfde taxateur worden uitgevoerd. De kosten voor de taxaties betaalt de aanvrager.
- Wij accepteren geen zelfbouw.

Er is geen insolventieverzekering of waarborgcertificaat nodig.

Bij bouw in eigen beheer is er altijd een bouwdepot.

5. Soorten hypotheeken

5.1 Aflossingsvormen

Wij bieden 3 soorten aflossingsvormen aan:

- Aflossingsvrije hypotheek;
- Annuïteiten hypotheek;
- Lineaire hypotheek.

Dit zijn de enige vormen die wij aanbieden.

De looptijd van de hypotheek is maximaal 30 jaar.

Aflossingsvrije hypotheek

Bij een aflossingsvrije hypotheek, heeft de aanvrager geen aflosschema voor dat deel van de geldlening

Het bedrag dat niet volgens een schema terugbetaald hoeft te worden, is maximaal 50% van de marktwaarde. Het gaat om de marktwaarde op het moment dat de aflossingsvrije hypotheek wordt afgesloten.

De aflossingsvrije hypotheek wordt zo afgesloten:

- als losse hypotheek;
- samen met andere aflossingsvormen uit dit hoofdstuk.

Annuïteiten hypotheek

Bij een annuïteiten hypotheek betaalt de aanvrager tijdens de looptijd iedere maand hetzelfde bedrag

Dit noemen we ook wel de annuïteit. In de annuïteit zit zowel rente als aflossing. Aan het begin van de hypotheek betaalt de aanvrager vooral rente en lost hij weinig af. Doordat het leningbedrag steeds kleiner wordt, betaalt de aanvrager steeds minder rente. Daardoor lost hij iedere maand meer van het leningbedrag af. Na de looptijd van de hypotheek, heeft de aanvrager de hele hypotheek afgelost.

Lineaire hypotheek

Bij een lineaire hypotheek lost de aanvrager iedere maand hetzelfde bedrag af

Hij betaalt daarnaast iedere maand rente over het bedrag dat hij nog moet aflossen. Hij betaalt dus iedere maand een lager bedrag aan rente. Na de looptijd van de hypotheek, heeft de aanvrager de hele hypotheek afgelost.

5.2 Overbruggingslening

De aanvrager gebruikt de overbruggingslening om een nieuwe woning te kopen, als zijn oude woning nog niet is verkocht

Heeft de aanvrager zijn oude woning verkocht? Dan betaalt hij de overbruggingslening terug met het geld van de verkoop.

De aanvrager krijgt alleen een overbruggingslening als hij ook de hypotheek van zijn nieuwe woning bij ons afsluit

De nieuwe hypotheek moet dus voor een andere woning zijn dan de oude woning.

De overbrugging duurt maximaal 24 maanden

Koopt de aanvrager een bestaande of nieuwbouw woning? Dan moet hij binnen 24 maanden de overbruggingslening aflossen.

De aanvrager kan niet meer lenen dan 90% van de (getaxeerde) marktwaarde van zijn oude woning min het bedrag dat hij nog moet aflossen voor zijn oude woning

Dit geldt als:

- de oude woning nog niet is verkocht;
- de woning is verkocht, maar de ontbindende voorwaarden gelden nog.

Bijvoorbeeld

Meneer Jansens oude woning is € 200.000,- waard (90% is € 180.000). En hij moet nog € 50.000,- aflossen. Dan krijgt hij maximaal € 180.000,- min € 50.000,- = € 130.000,- als overbruggingslening.

De aanvrager kan niet meer lenen dan 100% van de verkoopprijs van zijn oude woning min de hele lopende hypotheek voor zijn oude woning Dit geldt als:

- de oude woning is verkocht én;
- de ontbindende voorwaarden zijn afgelopen.

Bijvoorbeeld

Meneer Jansens oude woning is verkocht voor € 170.000,-. Hij heeft nog een hypotheek openstaan van € 30.000,-. Dan krijgt hij maximaal € 170.000,- min € 30.000,- = € 140.000,- als overbruggingslening.

De aanvrager moet rente betalen tijdens de overbruggingsperiode

Deze rente blijft hetzelfde tijdens de afgesproken overbruggingsperiode van 24 maanden.

De aanvrager moet een positieve en/of negatieve hypotheekverklaring ondertekenen

- In een positieve hypotheekverklaring belooft de aanvrager dat hij alsnog een hypotheek op zijn oude woning neemt, als wij daarom vragen.
- In een negatieve hypotheekverklaring belooft de aanvrager dat hij zelf geen nieuwe hypotheek op de oude woning neemt. En dat hij de oude woning niet verkoopt zonder onze toestemming.

De aanvrager moet deze documenten geven als hij een overbruggingslening aanvraagt:

- Een saldo-opgave van de hypotheek voor de oude woning. Hierop staat hoeveel de aanvrager al afloste van de hypotheek en wat het bedrag is dat overblijft.
- Bewijs dat de aanvrager de nieuwe hypotheek, de overbruggingslening en de oude hypotheek tegelijk kan betalen. Dat doet hij met de saldi van zijn bankrekeningen. Dat hoeft niet als de inkomensvoorspelling laat zien dat de aanvrager de hypotheeken kan betalen.

Als de aanvrager zijn oude woning heeft verkocht:

- Kopie van de ondertekende verkoopovereenkomst.
- Verklaring van de makelaar dat de ontbindende voorwaarden zijn afgelopen.
- Bij de berekening van de lasten houden wij rekening met de periode tussen de ingangsdatum van de nieuwe lening en de verkoopdatum van de oude woning met een rente van minimaal 3%.

Als de aanvrager zijn oude woning nog niet heeft verkocht:

- Een gevalideerd taxatierapport.
- Kopie van getekende verkoopopdracht van huidige woning.
- Bij de berekening van de lasten, rekenen wij met 24 maanden met een toetsrente van minimaal 3%.

Verkopen woning zonder overbruggingslening

Dit is de situatie:

- De aanvrager heeft een hypotheek voor zijn oude woning lopen.
- De aanvrager wil een nieuwe woning kopen en een hypotheek afsluiten.
- De aanvrager wil geen overbruggingslening bij ons afsluiten.

De aanvrager moet deze documenten geven als hij zijn woning wil verkopen:

- Een saldo-opgave van de hypotheek voor de oude woning. Hierop staat hoeveel de aanvrager al afloste van de hypotheek en wat het bedrag is dat overblijft.
- Bewijs dat de aanvrager de nieuwe hypotheek en de oude hypotheek tegelijk kan betalen. Dit doet hij met de saldi van zijn bankrekeningen. Dat hoeft niet als de inkomenstoets laat zien dat de aanvrager beide hypotheeken kan betalen.

Als de aanvrager zijn oude woning heeft verkocht:

- Kopie van de ondertekende verkoopovereenkomst.
- Verklaring van de makelaar dat de ontbindende voorwaarden zijn afgelopen.
- Bij de berekening van de lasten houden wij rekening met de periode tussen de ingangsdatum van de nieuwe lening en de verkoopdatum van de oude woning met een rente van minimaal 3%.

Als de aanvrager zijn oude woning nog niet heeft verkocht:

- Kopie van getekende verkoopopdracht van huidige woning met verwachte verkoopopbrengst.
- Bij de berekening van de lasten, rekenen wij met 24 maanden met een toetsrente van minimaal 3%.

De Attens hypotheek op de oude woning mag tijdelijk doorlopen

In deze situatie loopt de oude hypotheek bij Attens Hypotheken. De nieuwe hypotheek wordt ook weer afgesloten bij Attens. De oude hypotheek mag dan tijdelijk blijven doorlopen.

6. Hoogte van de hypotheek

6.1 Leningbedragen

Minimum hoofdsom

De aanvrager mag nooit minder bij ons lenen dan:

- € 10.000,- bij een 1^e hypotheek;
- € 5.000,- bij een verhoging van de 1^e hypotheek;
- € 5.000,- bij een 2^e hypotheek;
- € 5.000,- extra bij een hogere inschrijving.

Wij geven alleen een 2^e hypotheek als de aanvrager ook zijn 1^e hypotheek bij ons heeft.

Maximum hoofdsom

De aanvrager mag nooit meer bij ons lenen dan € 900.000,-

Dit bedrag is inclusief de overbruggingslening.

Verhogen van de inschrijving

De aanvrager kan een hoger leningbedrag inschrijven bij de notaris

Dit bedrag mag hoger zijn dan de hoofdsom van de geldlening. Wil de aanvrager later een extra leningdeel afsluiten?

Dan hoeft hij hiervoor geen extra inschrijfkosten te betalen bij de notaris. We noemen dit een onderhandse verhoging.

Dit zijn de voorwaarden:

- De aanvrager mag de hypotheek inschrijven tot een maximumbedrag van € 900.000,-.
- De hogere inschrijving wil niet zeggen dat wij ook een hogere hypotheek geven. Daarvoor gelden opnieuw de richtlijnen voor het aanvragen van een nieuwe hypotheek.

6.2 Het verstrekingspercentage

Algemeen

Het verstrekingspercentage geeft aan hoe hoog een hypotheek mag zijn ten opzichte van de marktwaarde van de woning

- De hypotheek mag niet hoger zijn dan 100% van de marktwaarde van de woning en niet hoger dan 106% van de koopsom.
- De hypotheek mag niet hoger zijn dan 106% van de marktwaarde van de woning, als de aanvrager maatregelen neemt om energie te besparen. Het bedrag boven 100% van de marktwaarde moet helemaal worden besteed aan energiebesparende voorzieningen.
- De hypotheek mag niet hoger zijn dan 100% van de marktwaarde na verbouw en niet hoger dan 106% van de koopsom van de woning inclusief verbouwkosten.
- Het aflossingsvrije deel van de hypotheek mag niet hoger zijn dan 50% van de marktwaarde van de woning.

Deze percentages gelden voor hypotheeken met én zonder NHG.

6.3 Explainredenen verstrekingspercentage

Tot nu toe las u welk percentage een aanvrager maximaal mag lenen bij de marktwaarde van de woning. Soms wijken wij af van deze afspraken. Deze afwijking noemen we een explainreden. Deze staan beschreven in het Gedragscode Hypothecaire Financieringen. In dit hoofdstuk leest u de verschillende explainredenen die wij toepassen.

We nemen niet alle explainredenen van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen over

Hieronder leest u welke redenen we wel overnemen.

In deze situatie mag de aanvrager een hypotheek oversluiten als de hypotheek hoger dan het maximale verstrekkingpercentage is:

- De aanvrager heeft al een hypotheek voor de woning bij ons.
- De aanvrager blijft ook in de woning wonen.
- De hoofdsom van de nieuwe hypotheek is nooit hoger dan:
 - het bedrag dat de aanvrager nog moet afbetalen van zijn vorige hypotheek, én;
 - extra kosten bij het oversluiten van de hypotheek, zoals notariskosten, taxatiekosten, advieskosten, en een mogelijke boete.
- De kosten hierboven mogen meegenomen worden in de nieuwe hypotheek.

De aanvrager mag een hogere hypotheek dan het maximale verstrekkingpercentage afsluiten als hij een betalingsachterstand heeft bij de Vereniging van Eigenaren

Dit zijn de voorwaarden:

- Deze betalingsachterstand zorgde ervoor dat de waarde van de woning daalde.
- De aanvrager betaalt de achterstand bij de Vereniging van Eigenaren terug zodra hij de hypotheek heeft afgesloten.

6.4 Rente

Rentevastperioden

Bij een rentevastperiode kiest de aanvrager hoe lang hij dezelfde rente wil houden

De tijd dat de rente hetzelfde blijft, heet de rentevastperiode. De aanvrager overlegt met de adviseur wat een passende rentevastperiode is.

De aanvrager kan kiezen uit deze rentevastperioden:

- 1 jaar
- 3 jaar
- 5 jaar
- 7 jaar
- 10 jaar
- 12 jaar
- 15 jaar
- 17 jaar
- 20 jaar
- 30 jaar

Rentekorting

Wij geven rentekorting op energiezuinige woningen

Wij vinden het belangrijk dat woningen zo energiezuinig mogelijk zijn. We willen aanvragers graag belonen voor een energiezuinige woning.

Is er bij het passeren van de hypotheek al sprake van een energiezuinige woning? Zo ja, dan passen wij de rentekorting vanaf het begin toe.

Wordt de woning tijdens de looptijd van de hypotheek alsnog energiezuinig gemaakt? Zo ja, dan passen wij de rentekorting toe zodra wij het rapport hebben ontvangen met het nieuwe energielabel. De korting wordt dan gegeven over een af te splitsen leningdeel van maximaal € 25.000,-.

De korting is 0,4% op een leningdeel van maximaal € 25.000,-

In de offerte maken we een extra leningdeel van maximaal € 25.000,- als de woning energiezuinig is en voldoet aan de voorwaarden hieronder. Hierop geldt de rentekorting. De andere leningdelen hebben geen rentekorting. Dit zijn de voorwaarden:

- De korting geldt voor de hele looptijd van de hypotheek.
- De aflossing van het leningdeel is annuïtair of lineair.
- De rentekorting gaat pas in op het moment dat de woning energiezuinig is.

De woning is energiezuinig als het een energielabel A of een EPC-waarde van 0,6 of lager heeft

De aanvrager stuurt ons het energielabel dat hij van de Rijksoverheid kreeg. Dat hoeft niet bij een nieuwbouwwoning. Deze hebben altijd een EPC-waarde van 0,4 of lager. Bij een nieuwbouwwoning ontvangt de aanvrager dus altijd 0,4% korting op een leningdeel van maximaal € 25.000,-

De aanvrager krijgt pas korting als hij de woning heeft aangepast

Heeft de woning nog niet het goede energielabel? Dan keurt een erkend energieadviseur de woning. Deze adviseur schrijft een rapport

over de woning. Hierin staat hoe de woning bouwkundig en installatietechnisch aangepast moet worden. Pas als de aanvrager deze aanpassingen heeft gedaan, krijgt de woning het goede energielabel. Zodra wij het rapport hebben, krijgt hij de rentekorting in een leningdeel van maximaal € 25.000,-.

De aanpassingen worden op deze manier betaald:

- met eigen geld;
- met een geldlening bij iemand anders;
- met een hypotheek bij ons. Wij houden het bedrag dan in bouwdepot.

Verhuizen

De aanvrager kan hetzelfde rentepercentage houden als hij verhuist

Dit zijn de voorwaarden:

- De rentevastperiode blijft hetzelfde. De nieuwe hypotheek is maximaal het restant bedrag van de oude hypotheek. Is de nieuwe hypotheek hoger? Dan geldt voor het extra bedrag de dagrente voor nieuwe hypotheek.
- De rente van de totale hypotheek kan aangepast worden als de tariefklasse van de nieuwe hypotheek hoger of lager is dan de tariefklasse van de oude hypotheek.
- De nieuwe hypotheek passeert binnen 6 maanden nadat de oude hypotheek werd afgelost.
- Eventuele korting voor energiezuinige woningen vervalt. Tenzij de nieuwe woning ook energiezuinig is.

7. Hypotheek aanpassen

7.1 Aflossen

Wijzigen van aflossingsvorm

Klanten mogen alleen met hulp van de adviseur van aflossingsvorm veranderen

De adviseur dient het verzoek in. Deze verandering is namelijk adviesgevoelig. Dit zijn de voorwaarden:

Bij veranderen naar een annuïtaire of lineaire hypotheek:

- Als de hypotheek is afgesloten met NHG, moet opnieuw de inkomenstoets worden gehaald.
- De rentevastperiode blijft hetzelfde.

Bij veranderen naar een aflossingsvrije hypotheek:

- De NHG kan vervallen door deze verandering.
- Het deel van de hoofdsom dat de klant nog moet aflossen, moet lager zijn dan 50% van de marktwaarde op het moment dat de aflossingsvorm verandert.
- De rentevastperiode blijft hetzelfde.

Automatische incasso

De klant betaalt de hypotheek met automatische incasso

Wij schrijven de rente en aflossing per maand automatisch af. Dat doen we op de 1^e werkdag van de volgende maand. Het bedrag voor een leningdeel met een (ver)bouwdepot halen wij elke 7^e werkdag van de maand van de rekening van de aanvrager.

De aanvrager betaalt maandelijks achteraf. Dit betekent dat we bijvoorbeeld op 1 juli de bedragen van de maand juni afschrijven.

Alles in 1 keer aflossen

De notaris moet ons schriftelijk melden dat de klant de hypotheek in 1 keer aflost

Dat moet minstens 5 dagen voordat de klant de hypotheek helemaal aflost.

Extra aflossen

De klant mag een extra deel van de hypotheek eerder aflossen

Dit zijn de voorwaarden:

- De klant kondigt de aflossing minstens 1 volle kalendermaand van tevoren aan.
- De klant lost af op de 1^e dag van de maand na de maand van aankondiging.
- De klant lost minimaal € 250,- af.
- Het maandbedrag wordt na de aflossing altijd aangepast. De klant mag vragen om de looptijd van de hypotheek korter te maken.

In deze situaties lost de klant eerder af zonder boete:

- De klant mag per kalender jaar maximaal 10% van de hoofdsom van de hypotheek aflossen.
- De klant mag altijd aflossen tot maximaal de actuele marktwaarde (WOZ-waarde of getaxeerde waarde) van zijn woning als zijn woning 'onder water' staat. Het geld om af te lossen mag niet geleend zijn.
- De klant lost af op de laatste dag van een rentevastperiode.
- Als de dagrente voor hypotheek met dezelfde aflossingsvorm en rentevastperiode hoger of hetzelfde is als de contractrente.
- De klant overlijdt. Zijn nabestaanden kunnen dan binnen 1 jaar na het overlijden onbeperkt aflossen.
- De partner van de klant overlijdt. De klant mag dan onbeperkt aflossen binnen 1 jaar na het overlijden van de partner. Ook als de partner geen mede-eigenaar was.
- De klant lost de hele hypotheek af, omdat hij de woning vrijwillig of gedwongen verkoopt (zie art. 3:268 BW).
- De klant lost volledig af met een (verzekerings)uitkering voor het onderpand (zie art. 3:229 BW).

In alle andere situaties betaalt de klant een boete als hij eerder aflost

De boete is het renteverlies dat wij hebben als de klant eerder aflost. Wij berekenen de boete vanaf de dag dat hij aflost.

Welke boete betaalt de klant bij eerder aflossen?

Wij nemen de volgende stappen om een eventuele boete te berekenen:

1. Eerst bepalen wij hoe lang de huidige rentevastperiode nog duurt.
2. Ook bepalen we welk soort hypotheek er is.
3. Wij bekijken dan hoe hoog het actuele rentepercentage is van dezelfde soort hypotheek van ons voor de resterende duur van de huidige rentevastperiode. Deze resterende duur komt niet altijd overeen met de rentevastperiodes die wij aanbieden. Wij kijken in dat geval naar 2 rentevastperiodes. De rentevastperiode die direct voor de resterende rentevastperiode kan de klant ligt en de rentevastperiode direct erna. Wij kiezen de hoogste van de 2 rentes waardoor het renteverskil met het huidige rentepercentage het kleinst is. Dit is de meest gunstige rente voor de klant.
4. Als dit rentepercentage hoger of gelijk is aan de rente die op dat moment wordt betaald? Dan is er geen boete.
5. Is dit percentage lager? Dan moet er een boete worden betaald. Het bedrag is het verschil tussen deze 2 percentages voor de periode dat de rente nog zou vast staan. We houden hierbij natuurlijk rekening met de eventuele aflossing in het maandbedrag en het bedrag dat de klant boetevrij mag aflossen. En dat de klant het geld in 1 keer betaalt (het bedrag wordt contant gemaakt).

7.2 Rente afkopen

De klant mag de rente in het contract tussendoor verlagen naar de rente op dat moment

De klant mag dan ook een nieuwe rentevastperiode kiezen. Hij betaalt wel een boete. Hierboven leest u hoe die boete wordt berekend.

7.3 Hypotheek verhogen

Algemeen

De klant mag de hypotheek verhogen

We doen dan wel opnieuw een inkomenstoets. Ook mag de hypotheek niet hoger worden dan 100% van de marktwaarde van de woning of 106% als de klant maatregelen neemt om energie te besparen. Het bedrag boven 100% van de marktwaarde moet helemaal worden besteed aan energiebesparende voorzieningen.

De klant verhoogt zijn hypotheek op 3 manieren:

- Met een nieuwe 1^e hypotheek;
- Met een onderhandse verhoging;
- Met een 2^e hypotheek.

Nieuwe 1^e hypotheek

De klant mag een nieuwe 1^e hypotheek afsluiten

De klant neemt het oude leningdeel mee naar de nieuwe hypotheek. Voor de verhoging komt er een nieuw leningdeel. Zo ontstaat er een nieuwe 1^e hypotheek. Deze bestaat het oude deel en uit de verhoging.

Dit zijn de voorwaarden:

- De klant verhoogt met minstens € 5.000,-.
- De klant kiest een rentevastperiode voor het nieuwe deel.
- De rente van de hypotheek die al loopt, wordt eventueel aangepast aan het totale verstrekkingspercentage.

Onderhandse verhoging

De klant mag een onderhandse verhoging

Heeft de klant bij de notaris een hoger bedrag ingeschreven dan dat hij van ons leende? Dan kan hij zijn hypotheek verhogen tot het bedrag dat hij inschreef.

Dit zijn de voorwaarden:

- Het extra bedrag wordt 1 nieuw leningdeel.
- De klant verhoogt zijn hypotheek met minstens € 5.000,-.
- De rente van de hypotheek die al loopt, wordt eventueel aangepast aan het totale verstrekkingspercentage.

2^e hypotheek

Dit zijn de voorwaarden:

- De 1^e hypotheek is ook bij ons afgesloten.
- De hoofdsom is minstens € 5.000,-.
- De rente van de hypotheek die al loopt, wordt eventueel aangepast aan het totale verstrekkingspercentage.

7.4 Looptijd verlengen

De klant kan de looptijd van zijn hypotheek verlengen

Dit zijn de voorwaarden:

- Dit mag alleen via de adviseur. Dit is namelijk een adviesgevoelig moment.
- De klant blijft per maand betalen.
- De klant blijft per automatische incasso betalen.
- Bij erfpacht hoeven we dit niet te doen.

7.5 Einde hoofdelijke aansprakelijkheid

De hoofdelijke aansprakelijkheid kan stoppen in deze situatie:

- 1 van de hoofdelijk aansprakelijken verzoekt om ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid;
- de andere hoofdelijk aansprakelijke is hiermee akkoord;
- de andere hoofdelijk aansprakelijke kan de lasten van de hypotheek zelfstandig dragen volgens regels die op dat moment gelden;
 - bij de beoordeling kijken we ook altijd naar de waarde van het onderpand.

7.6. Risico-opslag verlagen

De rente daalt automatisch bij (extra) aflossen

De rente wordt automatisch aangepast als de lening in een lagere tariefklasse komt.

De rente kan ook omlaag als de woning meer waard is geworden

De lening kan daardoor in een lagere tariefklasse komen. De marktwaarde moet aangetoond worden met de meest recente WOZ-beschikking of met een gevalideerd taxatierapport dat niet ouder is dan 6 maanden.

Voor leningen in de laagste tariefklasse of met NHG geldt dit niet. Deze hebben geen risico-opslag.

Let op bij een verhoging of een 2e hypotheek

De risico-opslag wordt berekend aan de hand van de marktwaarde van de woning en het (restant) van de totale hoofdsom.

8. Renteaanbod en Offerte

De aanvrager vraagt eerst een renteaanbod bij ons aan via zijn adviseur

De adviseur vraagt dit aan via het Hypotheken Data Netwerk. Om een renteaanbod te krijgen moet de eerste toetsing akkoord zijn. Deze toetsing voeren wij uit op basis van de gegevens die de adviseur invult.

In het renteaanbod staat het rentepercentage en de stukken die wij nodig hebben om de offerte uit te kunnen brengen. Wij hebben ook een medisch akkoord en een polisnummer van de overlijdensrisicoverzekering nodig, indien van toepassing.

Wij brengen een renteaanbod uit

De aanvrager heeft dan 3 weken de tijd om het renteaanbod te ondertekenen (vanaf datum op renteaanbod). Dit geldt ook bij een onderhandse verhoging.

Als het renteaanbod is getekend is de geldigheid 4 maanden. Dit is inclusief de tekentermijn van 3 weken

Het einde van de 4 maanden noemen we de uiterste passeerdatum. De aanvrager kan geen nieuw renteaanbod aanvragen als er nog een geldig, getekend renteaanbod bij ons ligt.

Offerte is 2 weken geldig (vanaf offertedatum)

Als alle stukken die wij nodig hebben door ons goedgekeurd zijn, versturen wij de offerte. De aanvrager heeft 2 weken de tijd om de offerte te ondertekenen. Dit geldt ook bij een onderhandse verhoging.

De aanvrager kan de offerte niet verlengen

De aanvrager moet de hypotheekakte binnen de tijden hierboven hebben gepasseerd. Anders vervalt de offerte en geldt dit als een annulering.

De rente in het renteaanbod is de definitieve rente

Dat geldt voor de hele hypotheek. En voor een eventuele overbruggingslening. De aangeboden rente in het renteaanbod is gelijk aan de rente in de offerte en is ook de rente als de hypotheek passeert.

8.1 Renteaanbod en Offerte annuleren

Wil de aanvrager het renteaanbod annuleren? Dan kan dat kosteloos

De aanvraag voor een renteaanbod kan altijd kosteloos worden geannuleerd.

Wil de aanvrager de offerte toch annuleren? Dan betaalt hij annuleringskosten

Heeft de aanvrager de offerte al ondertekend, maar wil hij de hypotheek toch niet afsluiten? Dan betaalt hij 0,5% van de hoofdsom van de hypotheek. Een overbruggingslening telt daarbij niet mee.

De aanvrager stuurt ons altijd een e-mail of brief als hij de offerte wil annuleren

Krijgen wij geen reactie voor de uiterste passeerdatum? Dan zien wij dit als annulering.

Bij deze veranderingen blijft de uiterste passeerdatum hetzelfde:

- De aanvrager annuleert de offerte voor de uiterste passeerdatum en vraagt voor de uiterste passeerdatum ook een nieuwe offerte aan.
- De aanvrager wil iets in de offerte veranderen als hij de offerte nog niet heeft ondertekend.

9. Persoonsgegevens

Als een aanvrager een hypotheek bij ons aanvraagt, vragen wij om zijn persoonsgegevens. Deze gegevens gebruiken wij binnen de Achmea Groep. Hiervoor gebruiken we de gegevens:

- het accepteren van een leningaanvraag;
- om een verzekeringsovereenkomst uit te voeren of om andere diensten te leveren;
- om onze klanten goed op te hoogte te houden van hun hypotheek;
- om eventuele problemen te voorkomen;
- om het lidmaatschap bij PGGM & CO te regelen.

We gebruiken de gegevens ook om onze klanten te vertellen over producten en diensten die goed bij ze passen. Zij kunnen een brief sturen als ze dat liever niet willen. Dat doen ze naar:

Attens Hypotheken
afdeling Beheer
Postbus 59098
1040 KB AMSTERDAM

10. Gedragscode hypothecaire financieringen

Wij houden ons aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF)

Wij geven nooit een hogere hypotheek dan mogelijk is op grond van de richtlijnen die beschreven worden in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet van het Ministerie van Financiën.

11. Klachten

We doen ons uiterste best om u en onze klanten zo goed mogelijk te helpen. Heeft u toch nog klachten over onze dienstverlening? Stuur dan een brief of e-mail naar:

Attens Hypotheken
de klachtencoördinator
Postbus 59098
1040 KB AMSTERDAM

hypotheeken@attens.nl

Lukt het ons niet om uw klacht op te lossen? Dan kunt u uw klacht doorgeven aan:

Kifid – Geschillencommissie Financiële Dienstverlening

Postbus 93257
2509 AG DEN HAAG
Telefoon: (070) 333 89 99

E-mail: info@kifid.nl
Website: www.kifid.nl

De klacht kan tot 3 maanden na dagtekening van onze reactie bij Kifid worden ingediend. U kunt ook de klacht voorleggen aan de burgerlijke rechter.

12. Contact

U bezoekt ons op:

Gatwickstraat 1
1043 GK AMSTERDAM

U stuurt uw brieven naar:

Attens Hypotheken
Afdeling Woninghypotheken
Postbus 59098
1040 KB AMSTERDAM

U bereikt onze afdelingen op:

Algemeen: hypotheeken@attens.nl
020 – 318 96 50
Intensief Beheer: ib@attens.nl
Vragen over incasso: klantbeheer@attens.nl
Bouwdepot (declaratie/vragen): depot@attens.nl
Beheer: whb@attens.nl

Ons bankrekeningnummer is:

Rabobank
IBAN NL16RABO 03035333 31
BIC: RABONL2U
Op naam van: Stichting Attens Hypotheken

U bezoekt onze website op:

www.attens.nl

U downloadt extra declaratie formulieren en hypotheekvoorwaarden op:

www.attens.nl

13. Bijlagen

13.1 Bijlage 1: waarin verschillen wij van NHG?

Bouwdepot

Wij geven alleen een bouwdepot als het nodig is:

- nieuwbouw;
- verbouw;
- herstel van achterstallig onderhoud;
- woningverbetering.

De aanvrager spreekt van tevoren met ons af waarvoor wij een bouwdepot geven.

Onderpanden

Voor deze onderpanden geven wij geen hypotheek:

- onderpanden met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;
- onderpanden die (deels) verhuurd worden;
- onderpanden met koopconstructies (Koopgarant is een uitzondering);
- onderpanden met MGE, MVE, koopsubsidie en startersleningen;
- onderpanden met een marktwaarde die lager is dan € 75.000,-;
- woonwagens en woonwagenstandplaatsen;
- onderpanden op een industrie- of bedrijventerrein.

Buitenlandse nationaliteit

De aanvrager heeft al 2 jaar inkomen in Nederland

De aanvrager moet al 2 jaar in Nederland wonen en daar inkomen krijgen. Het huidige inkomen moet ook genoeg zijn voor de hypotheek. Daarvoor moet hij jaaropgaven en uittreksels uit de Basisregistratie Personen (BRP) aan ons sturen. Uit de uittreksels moet blijken dat de aanvrager 2 jaar in Nederland woont.

Zelfstandigen

Voor het toetsinkomen berekenen we de netto winst die de aanvrager gemiddeld maakte in de afgelopen 3 kalenderjaren

Dit gemiddelde bedrag mag niet hoger zijn dan het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar.

Flexwerkers

Voor het toetsinkomen berekenen we het bedrag dat de aanvrager gemiddeld verdiende in de afgelopen 3 jaar

Dit bedrag mag niet hoger zijn dan het jaarinkomen in het laatste kalenderjaar. Het inkomen op de werkgeversverklaring moet in lijn te zijn met het bepaalde toetsinkomen.

DGA

Volgens NHG is een aanvrager Directeur/Grotaandeelhouder als het aandeel in de B.V. meer dan 50% bedraagt. Wij houden 25% aan.

Inkomen uit meer dienstverbanden

Heeft de aanvrager meer contracten voor verschillende dienstverbanden? En werkt hij meer dan 40 uur? Dat werkt zo:

Wij rekenen uit hoeveel de aanvrager gemiddeld verdient bij 40 uur. Dat gemiddelde rekenen we als maximum inkomen. Hetgene dat hij extra verdient, tellen we als overwerk. Wij tellen maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen mee als overwerk voor het toetsinkomen.

WAO en WAZ

Deze zijn alleen blijvend als:

- de aanvrager op of voor 1 juli 1954 is geboren;
- hij een herbeoordeling kreeg op of na 1 oktober 2004.

Wij zien de WAO en WAZ dus niet per definitie als blijvende uitkeringen.

Provisie

Maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen telt mee als provisie voor het toetsinkomen

Dit is het bedrag van de laatste 12 maanden tot een maximum van 25% van het 12 keer het maandinkomen.

BKR-codering

Een aanvrager krijgt geen hypotheek als hij schulden heeft met deze codes:

- A-codering;
- Code 1 tot en met 5;
- SR (schuldregeling);
- HY (hypotheekschuld);
- RO (overige schulden);
- RN (restschuld NHG hypotheek), zolang deze niet is kwijtgescholden en er geen afspraken tot betalingsverplichting zijn gemaakt;
- RH (restschuld hypotheek) zolang deze niet is kwijtgescholden en er geen afspraken tot betalingsverplichting zijn gemaakt.

Dit geldt ook als er een herstelcode (H) is vermeld bij het BKR. Een RN codering, die is ontstaan vanwege kwijtschelding van een restschuld door NHG, is wel toegestaan. Om dit te bewijzen moet de brief finale kwijting van NHG worden aangetoond.

Restschuld

Wij geven geen hypotheek voor restschuld.

Verbeteren individuele klantsituatie

Wij verstrekken niet meer dan 100% van de markwaarde.

Renteverlies bij nieuwbouw

Wij nemen het renteverlies tijdens de bouw mee in de marktwaarde. Dit is nooit meer dan 4% van de koop/aannemingsom inclusief meer- en minderwerk.

13.2 Bijlage 2: welke opschortende voorwaarden nemen wij over?

Hieronder leest u de opschortende voorwaarden van NHG. In de schuine tekst leest u of wij deze voorwaarden overnemen of niet.

De aanvrager kan nog niet in de woning wonen

De woning is bijvoorbeeld nog niet af. De tarieven voor de hypotheek gelden dan al wel. Dit geldt ook voor nieuwbouwwoningen in eigen beheer.

Deze voorwaarde telt ook bij ons.

De aanvrager mag maar 1 hypotheek met NHG

Vraagt de aanvrager een nieuwe hypotheek aan? En heeft hij al een hypotheek met NHG? Dan krijgt hij de 2^e hypotheek zonder NHG. Pas als hij de 1^e hypotheek heeft afgelost krijgt hij NHG op de 2^e hypotheek. In de hypotheekakte leest de aanvrager dat hij dan moet bewijzen dat hij de 1^e hypotheek heeft afgelost.

Deze voorwaarde telt ook bij ons.

De aanvrager krijgt alsnog een hypotheek als hij nog wacht op zijn levensverzekering

De aanvrager weet dan nog niet zeker of hij de levensverzekering krijgt.

*Deze voorwaarde telt **niet** bij ons. Aanvragers moeten altijd een levensverzekering hebben, als ze de hypotheek afsluiten.*

De aanvrager krijgt alsnog een hypotheek als zijn echtscheiding wel is aangevraagd, maar nog niet is ingeschreven

De echtscheiding is nog niet officieel, omdat het niet staat ingeschreven in het openbare registers.

*Deze voorwaarde telt **niet** bij ons. Een echtscheiding moet altijd in de openbare registers staan, als de aanvrager de hypotheek afsluit.*

De aanvrager krijgt een hypotheek als hij zijn woning wil samenvoegen met een andere woning

De verbouwing moet dan nog gebeuren. Daar leent de aanvrager dan ook geld voor.

*Deze voorwaarde telt **niet** bij ons. Aanvragers kunnen alleen een hypotheek aanvragen voor 1 woning en de verbouwing daarvan.*