



Handleiding Hypotheekadviseurs

Augustus 2017

Inhoudsopgave

1. Een bijBouwe Hypotheek aanvragen.....	4
1.1 Een garantieverklaring en een indicatieve offerte	4
1.1.1 Acceptatietermijn	4
1.1.2 Geldigheidstermijn	4
1.2 De offerte	5
1.2.1 Acceptatietermijn	5
1.2.2 Geldigheidstermijn	5
1.2.3 Annulering	5
1.2.4 Rentewijzigingen	5
1.3 Bouwdepot	6
1.3.1 Bouwdepotformulieren	6
1.4 Contact	6
2. Acceptatiehandleiding.....	7
2.1 De bijBouwe Hypotheek	7
2.1.1 Algemeen	8
2.1.2 Rente	8
2.1.3 Toetsingsmethode	8
2.1.4 Overbruggingskrediet	9
2.1.5 Inbreng eigen middelen	10
2.2 Aanvrager(s)	11
2.2.1 Identificatie	11
2.3 Inkomen(s).....	13
2.3.1 Dienstverband	13
2.3.2 Pensioen	14
2.3.3 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf (zelfstandigen)	15
2.3.4 Inkomen uit vermogen	15
2.3.5 Huurinkomsten	16
2.3.6 Sociale uitkeringen	16
2.3.7 Alimentatie	16
2.4 Financiële verplichtingen.....	18
2.4.1 BKR-toetsing	18
2.4.2 Betalingsmoraliteit	19
2.4.3 Beoordeling huidige hypothecaire schuld	19
2.5 Onderpand	21
2.5.1 Maximale financiering	21
2.5.2 Marktwaarde	21
2.5.3 Eisen aan het onderpand	22
2.5.4 Energiebesparende voorzieningen	24
2.5.5 Constructies “Kopen onder voorwaarden”	25
2.5.6 Erfpacht	25
2.5.7 Taxatierapport	25
2.6 Verzekeringen.....	27
2.6.1 Risicoverzekeringen	27
2.6.2 Kapitaalverzekeringen	27
3. Beheersituaties.....	28
3.1 Verhogingen	28



3.2 Hoofdelijk ontslag.....	28
4. Bijlagen.....	29
4.1 Bijlage 1: tabel leningsvoorwaarden bij NHG en NIET-NHG	29

1. Een bijBouwe Hypotheek aanvragen

De hypotheekaanvraag dien je in via HDN. Je voert de aanvraag op in je adviespakket en kiest voor de route via HDN met het bijBouwe HDN nummer 320804.

We gaan ervan uit dat het hypotheek-adviespakket is ingesteld op het versturen en ontvangen van HDN berichten. Bij eventuele vragen kun je contact opnemen met de betreffende aanbieder van jouw hypotheek-adviespakket. Als de aanvraag correct is verzonden, krijg je een ontvangstbericht met de mededeling dat de aanvraag in behandeling is genomen.

Als de aanvraag volledig en correct is wordt er een garantieverklaring en een indicatieve offerte uitgebracht, als er onduidelijkheden zijn nemen wij contact met je op en als de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden van bijBouwe sturen wij een afwijzing.

Wijzigingen op een aanvraag vraag je aan via acceptatie@bijbouwe.nl. Vermeld dan in de onderwerpregel de naam van de klant en het offertenummer.

Omdat de benodigde gelden op aanvraagdatum gereserveerd worden voor de gevraagde rentevastperiode is het niet mogelijk om daarna nog de rentevastperiode te wijzigen of de hypotheeksom te verhogen boven het oorspronkelijk aangevraagde bedrag.

Voor de geldigheid van documenten, is de datum waarop de definitieve offerte (en dus het moment van de definitieve beoordeling) opgemaakt wordt leidend. De datum van de definitieve offerte is ook leidend voor de van toepassing zijnde acceptatiegids en indien van toepassing, NHG-normen.

Het is niet mogelijk om meer dan drie leningdelen met dezelfde aflossingsvorm aan te vragen. Aanvragen waarbij dat wel het geval is zullen automatisch worden afgewezen.

1.1 Een garantieverklaring en een indicatieve offerte

Omdat de kredietwaardigheidsbeoordeling nog moet plaatsvinden maken we eerst een indicatieve offerte op. De indicatieve offerte inclusief bijlagen ontvang je via HDN. In de voorbrief van de indicatieve offerte staan de stukken vermeld die we nodig hebben om de kredietwaardigheidsbeoordeling uit te voeren.

Om de klant toch al een bepaalde zekerheid over de rente te geven sturen we daarbij ook een garantieverklaring. Door het tekenen van de garantieverklaring heeft de klant de zekerheid dat wij voor het opmaken van de definitieve offerte de rentelijst hanteren zoals die geldt op de datum dat de aanvraag door ons is ontvangen.

1.1.1 Acceptatietermijn

De acceptatietermijn van de uitgebrachte garantieverklaring is drie weken. Geaccepteerde garantieverklaringen die buiten de acceptatietermijn zijn ontvangen kunnen alleen geaccepteerd worden als de rentelijst niet is gewijzigd.

1.1.2 Geldigheidstermijn

De getekende garantieverklaring is vanaf de afgiftedatum 4 maanden geldig. Binnen deze geldigheidstermijn moet de acceptatie afgerond zijn, zodat wij een definitieve offerte kunnen uitbrengen. Om het aanvraagproces binnen de geldigheidstermijn van 4 maanden te kunnen afronden, moeten wij de gevraagde informatie en documenten uiterlijk 3 maanden vanaf de afgiftedatum van de garantieverklaring hebben ontvangen.

Kloppen alle gegevens en is er daarna niets gewijzigd? En voldoet de klant aan alle regels van bijBouwe en indien van toepassing NHG? Dan is de definitieve offerte voor de klant hetzelfde als de indicatieve offerte.

1.2 De offerte

Wanneer alle benodigde stukken akkoord zijn en de finale beoordeling ook akkoord is, brengen wij een definitieve offerte uit. De definitieve offerte inclusief bijlagen ontvang je via HDN. Accepteert de klant de definitieve offerte? Dan kan de definitieve offerte inclusief bijlagen getekend geretourneerd worden via HDN. Nadat het dossier finaal akkoord gegeven is en de definitieve offerte is geaccepteerd, kan de notaris de passeerdatum doorgeven met het formulier dat hij bij de akte heeft ontvangen.

1.2.1 Acceptatietermijn

De acceptatietermijn voor een definitieve offerte is twee weken vanaf de datum dat de definitieve offerte is uitgebracht. De getekende offerte moet binnen deze twee weken aangeleverd zijn, anders vervalt het aanbod.

1.2.2 Geldigheidstermijn

De definitieve offerte heeft dezelfde einddatum als de garantieverklaring. Zonder verlenging moet de hypotheekakte dus binnen de geldigheidstermijn van 4 maanden passeren.

1.2.2.1 Verlenging

De geldigheidstermijn van de definitieve offerte kan eenmalig verlengd worden met twee maanden, tot een geldigheidstermijn van totaal zes maanden. Het getekende verlengingsvoorstel dat met de definitieve offerte mee gestuurd wordt, moet hiervoor binnen de oorspronkelijke geldigheidstermijn zijn aangeleverd. Voor een verlenging van de geldigheidstermijn worden geen kosten in rekening gebracht. Voor annulering van een verlengde definitieve offerte worden alleen kosten in rekening gebracht wanneer de verlenging is ingegaan.

1.2.3 Annulering

Een hypotheekaanvraag kan geannuleerd worden door hiervoor een verzoek te sturen naar acceptatie@bijbouwe.nl. Vermeld in de onderwerpregel de naam van de klant en het offertenummer.

Er worden voor annulering geen kosten in rekening gebracht tenzij de geldigheidstermijn van de geaccepteerde offerte verlengd is. Er zal dan 1% van de hypotheeksom aan annuleringskosten in rekening gebracht worden bij de klant. Voor een annulering van een verlengde definitieve offerte worden alleen kosten in rekening gebracht wanneer de verlenging is ingegaan. Een overbruggingskrediet telt voor het bepalen van de annuleringskosten niet mee voor de bepaling van de hoofdsom.

1.2.4 Rentewijzigingen

Zolang er een aanvraag voor een klant in behandeling is, kan er voor die klant geen nieuwe aanvraag in behandeling worden genomen. Pas als de acceptatietermijn of de geldigheidstermijn is verlopen en daardoor de aanvraag vervalt, kan er een nieuwe aanvraag worden ingediend. De klant krijgt voor de nieuwe aanvraag de dan geldende rente aangeboden als er een nieuwe garantieverklaring wordt uitgebracht.

Als de klant na het uitbrengen van de garantieverklaring gebruik wil maken van een andere rentelijst welke een datum heeft gelegen na de aanvraagdatum, maar voor de datum van binnenkomst van de geaccepteerde garantieverklaring, dan is dat mogelijk. De klant dient in de garantieverklaring duidelijk aan te geven van welke rentelijst er gebruik gemaakt moet worden.

Na ondertekening van de garantieverklaring is het niet toegestaan gebruik te maken van andere rentelijst dan de rentelijst vermeld in de garantieverklaring. Dan geldt "offerterente is passeerrente". Als op de datum van het uitbrengen van de offerte de resterende geldigheid van de garantieverklaring minder is dan twee weken, dan wordt de einddatum van de geldigheid van de garantieverklaring automatisch aangepast naar de datum van het uitbrengen van de definitieve offerte vermeerderd met twee weken. De klant heeft zonder gebruik te maken van een verlenging de mogelijkheid om voor deze aangepaste einddatum te passeren.

1.3 Bouwdepot

Als de lening wordt gebruikt voor de financiering van een nieuwbouwwoning of een te verbouwen woning, wordt een deel van de lening in depot gehouden door bijBouwe. Hiermee kan later de bouw of verbouwing betaald worden.

Er geldt ten alle tijden een depotverplichting als de verbouwkosten zijn opgenomen in de financiering. De verbouwing dient te blijken uit een taxatierapport.

1.3.1 Bouwdepotformulieren

Er zijn drie soorten bouwdepotformulieren die de klant ontvangt na passeren:

- Declaratieformulier
- Verlengingsformulier
- Beëindigingsformulier

De klant stuurt de bouwdepotformulieren naar het mailadres bouwdepot@bijbouwe.nl.

1.4 Contact

Voor vragen over de bijBouwe hypotheek, het acceptatiebeleid, over de acceptatie van een specifieke hypotheekaanvraag kun je mailen naar acceptatie@bijbouwe.nl onder vermelding van de naam van de klant en het offertenummer. Je kunt ook tussen 9:00 en 17:00 telefonisch contact opnemen via 024-8000787.

2. Acceptatiehandleiding

Deze acceptatiehandleiding is een leidraad voor het acceptatiebeleid van de bijBouwe hypotheek. Acceptatiecriteria zijn niet beperkt tot wat er in deze gids staat. We behouden ons het recht voor om aanvullende informatie of documentatie op te vragen als we daar aanleiding voor zien. Alle documenten moeten digitaal worden aangeleverd, maar bij twijfel behouden we ons ook het recht voor om een origineel stuk op te vragen. Voordat het finaal akkoord gegeven wordt moeten alle benodigde stukken zijn aangeleverd en beoordeeld.

De volgende acceptatiecriteria zijn voor zowel NHG als niet-NHG leningen van toepassing. Indien de voorwaarden niet voor NHG leningen van toepassing zijn, zal dit erbij vermeld staan. Daarnaast zit er in de bijlage een tabeloverzicht waarbij aangegeven staat welke voorwaarden van toepassing zijn bij NHG en niet-NHG leningen. Als het acceptatiekader geen uitsluitel geeft kan de aanvraag worden voorgelegd.

De gegevens in deze handleiding zijn onderhevig aan wijzigingen in wet- en regelgeving en NHG voorwaarden en normen. De in deze handleiding opgenomen waarden, bedragen en percentages gelden daarom per de aangegeven datum en kunnen te allen tijde wijzigen zonder voorafgaande kennisgeving. Check voor de meest recente versie www.bijbouwe.nl. Aan deze gids kunnen geen rechten worden ontleend.

2.1 De bijBouwe Hypotheek

Het is mogelijk om een bijBouwe hypothecaire lening te verkrijgen in de volgende situaties:

- ten behoeve van het verkrijgen in eigendom van een woning:
 - het verwerven van de eigendom;
 - het vergroten van een aandeel in de eigendom
 - het verkrijgen van een recht van opstal, een recht van erfpacht of een appartementsrecht.

Let op! Het is niet mogelijk om een bijBouwe hypothecaire lening te verkrijgen indien er sprake is van het verkrijgen van recht van erfpacht op een appartementsrecht.

- indien reeds eigenaar van een woning:
 - in verband met kwaliteitsverbetering;
 - in verband met relatiebeëindiging of erfopvolging;
 - in verband met afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond.

Voor hypothecaire leningen zonder NHG is het voor reeds eigenaren niet noodzakelijk kwaliteitsverbetering door te voeren.

Let op! Het is niet mogelijk om een (deel van de) lening te verstrekken op basis van een consumptief bestedingsdoel. Met andere woorden, we keren geen geld uit aan de leningnemer bij passeren.

Het is alleen toegestaan een deel van de lening, waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, mee te financieren als het doel van de lening in lijn is met de volgende toegestane doelen:

- het verkrijgen in eigendom van de eigen woning
- kwaliteitsverbetering
- vergoeding aan de vertrekkende partner of erfgenamen
- afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond
- voor algehele aflossing van een hypothecaire lening in verband met de bovengenoemde punten

In het geval er bij deze bestedingsdoelen een gedeelte van hypotheek niet tot de eigenwoningschuld behoort en dit deel een relatie heeft met deze doelen, dan kan dit worden meegefinancierd. Voorbeelden zijn:

- een vergoeding voor vervroegde aflossing
- een gedeelte van de hypotheek dat niet tot de eigenwoningschuld behoort, omdat er sprake is van een eigenwoningreserve
- een gedeelte van de af te lossen hypothecaire lening behoort niet tot de eigenwoningschuld

- renteverlies tijdens de bouw

Het is nadrukkelijk niet toegestaan om goederen (auto, caravan, boot, televisie, witgoed, etc.) of het saneren van bestaande kredieten te financieren middels de lening. Het is wel toegestaan om bij een oversluiting in verband met de eerder genoemde doelen een fiscaal aftrekbaar krediet mee te nemen in de financiering (dit moet worden aangetoond middels de meest recente aangifte inkomstenbelasting).

Er worden door bijBouwe alleen leningen verstrekt in euro's.

2.1.1 Algemeen

Een aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van het acceptatiebeleid dat in deze handleiding zo goed mogelijk verwoord is. Het kan zijn dat een aanvraag voorgelegd moet worden omdat deze acceptatiehandleiding geen uitsluitel geeft. De beoordeling van een dergelijke aanvraag zal langer duren dan gebruikelijk en er zal meer informatie opgevraagd worden.

Als na beoordeling van een aanvraag blijkt dat wij genoodzaakt zijn de aanvraag af te wijzen, ontvang je van ons een gemotiveerde afwijzingsbrief.

Let op! Het is toegestaan maximaal één onderpand in bezit te hebben, naast het door bijBouwe te financieren onderpand voor eigen bewoning, welke na passeren niet wordt verkocht of wordt verdeeld. Als er sprake is van een hypothecaire lening voor dit onderpand, dan moet de werkelijke bruto last in mindering worden gebracht op de maximaal toegestane financieringslast.

2.1.2 Rente

De aanvragers(s) heeft (hebben) recht op de rente van de dag dat de aanvraag ons bereikt. Bij passeren zal de rente niet wijzigen naar de dan geldende rente als deze lager is.

Als de klant na het uitbrengen van de garantieverklaring gebruik wil maken van een andere rentelijst welke een datum heeft gelegen na de aanvraagdatum, maar voor de datum van binnenkomst van de geaccepteerde garantieverklaring, dan is dat mogelijk. De klant dient in de garantieverklaring duidelijk aan te geven van welke rentelijst er gebruik gemaakt moet worden. Na ondertekening van de garantieverklaring is het niet toegestaan gebruik te maken van andere rentelijst dan de rentelijst vermeld in de garantieverklaring. Dan geldt "offerterente is passeerrente".

Rentekortingen worden niet gegeven en disagio is niet mogelijk. Verder kunnen er geen verschillende rentevastperioden met elkaar gecombineerd worden.

2.1.3 Toetsingsmethode

De financieringslast van de lening wordt per leningdeel vastgesteld op basis van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet 2017. Als financieringslast van ieder leningdeel geldt het berekende bedrag aan rente en aflossing op basis van annuïteiten met een maandelijkse betaling achteraf aan de hand van de restantschuld van het leningdeel en de resterende looptijd van dat leningdeel.

De som van de financieringslast per leningdeel vermeerderd met het bedrag van de erfpachtcanon mag niet hoger zijn dan de maximaal toegestane financieringslast. De maximaal toegestane financieringslast wordt vastgesteld aan de hand van het toetsinkomen en het bijbehorende financieringslastpercentage na vermindering met de eventuele alimentatie.

Indien sprake is van meerdere aanvragers met inkomen wordt rekening gehouden met het gezamenlijke toetsinkomen en wordt het financieringslastpercentage gehanteerd dat behoort bij het hoogste toetsinkomen vermeerderd met 60% van het lagere toetsinkomen, na vermindering met de eventuele alimentatie. Aanvragen van meer dan twee aanvragers worden niet geaccepteerd.

Het financieringslastpercentage mag met maximaal 3 procentpunten worden verhoogd indien sprake is van een alleenstaande aanvrager waarvan het toetsinkomen hoger is dan € 20.000,- en lager is dan € 31.000,-. Hierbij geldt wel dat het verhoogde financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van € 31.000,-.

2.1.3.1 Niet fiscaal aftrekbare rente

Bij de aanvraag dient het deel van de lening te worden opgegeven waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. De financieringslast van dit deel wordt berekend op basis van de volgende formule:

$$\frac{(Ann \times K) \times F}{FN}$$

Waarbij geldt:

Ann = annuïteitenfactor (=1:an-p) met een betaling maandelijks achteraf

K = de hoofdsom van het leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is

F = financieringslastpercentage

FN = financieringslastpercentage voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is

De aldus berekende financieringslast van het leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, wordt in mindering gebracht op de bij het inkomen behorende toegestane financieringslast. De maximale lening is in dit geval de lening die wordt berekend op basis van de resterende toegestane financieringslast, vermeerderd met de hoofdsom van het leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.

2.1.3.2 Buitenlands inkomen – Financieringslastpercentage bepaling

Onder buitenlands inkomen wordt verstaan het inkomen dat door een in Nederland woonachtige geldnemer genoten wordt uit een buitenlandse dienstbetrekking.

Het inkomen van de geldnemer wordt als volgt meegenomen in de toetsing:

- Indien de geldnemer over dit inkomen in Nederland belastingplichtig is:
 - Conform de reguliere financieringslasttabel
- Indien de geldnemer over dit inkomen vrijgesteld is van “Nederlandse” belastingheffing (in het desbetreffende (buitenland) belastingplichtig is en daarom geen renteaftrek geniet):
 - Reguliere financieringslasttabel indien de partner het hoofdkomen geniet en in Nederland belastingplichtig is;
Financieringslasttabel voor consumptieve deelingen indien het vrijgestelde inkomen het hoofdkomen is, of indien de partner ook is vrijgesteld van Nederlandse belastingheffing;
 - Reguliere financieringslasttabel indien blijkt een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland. Op dit moment heeft Nederland met België en Duitsland een belastingverdrag.

2.1.4 Overbruggingskrediet

Een overbruggingskrediet mag alleen worden verstrekt als het onderpand op datum van het uitbrengen van de offerte definitief is verkocht (als er sprake is van ontbindende voorwaarden dienen deze te zijn verstreken) en de overdracht van de overbruggingswoning binnen 24 maanden vanaf de passeerdatum van de overbrugging plaatsvindt. Een overbrugging is niet mogelijk wanneer de verkoop van de oude woning binnen 7 dagen na passeren geschiedt.

2.1.4.1 Hypothecaire inschrijving overbrugging

De nieuwe lening inclusief overbrugging zal opgenomen worden als (verhoogde) eerste inschrijving op het aan te kopen pand en als een eerste of volgende hypothecaire inschrijving (tweede, derde etc.) op het overbruggingspand (huidige woning).

Voorbeeld:

Hoofdsom hypotheek: € 100.000,-
 Hoofdsom overbrugging: € 25.000,-

De totale zekerheidsstelling ad € 125.000,- is een eerste hypothecaire inschrijving op het nieuw aan te kopen pand en een eerste of volgende hypothecaire inschrijving op het overbruggingspand.

2.1.4.2 Hoofdsom overbrugging

De maximale hoogte van het overbruggingskrediet wordt als volgt berekend:

Verkoopsom van het te verkopen pand	= €
Minus restant schuld	= €
Minus kosten: 3% v/d verkoopsom	= €
Maximaal overbruggingskrediet	= €

Het minimale bedrag voor een overbruggingskrediet is € 10.000,-.

Let op! In geval van een echtscheiding of beëindiging van geregistreerd partnerschap of samenwoning, dient eerst de verdeling van de variabelen in bovenstaande berekening vastgesteld te worden, voordat de berekening gemaakt kan worden. Alle geldende regels voor overbruggingen gelden ook in deze gevallen.

2.1.4.3 Rente

De overbruggingsrente is een tweejaarsrente (gelijk aan de maximale looptijd). Deze rente geldt alleen voor de overbrugging en het is daarom ook niet mogelijk voor een klant om deze rente te kiezen indien er geen sprake is van een overbrugging.

2.1.4.4 Inkomenstoets

De lasten die voortvloeien uit de financiering van het overbruggingskrediet worden niet meegenomen in de inkomenstoets voor de maximale hypotheekberekening. De klant moet aantonen dat de lasten van het overbruggingskrediet, gedurende de looptijd van het overbruggingskrediet betaald kunnen worden uit eigen middelen.

2.1.4.5 Looptijd van het overbruggingskrediet

De maximale looptijd van een overbruggingskrediet is 24 maanden. Drie maanden voor verlopen van de overbruggingstermijn wordt de klant hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

2.1.5 Inbreng eigen middelen

Indien er eigen middelen ingebracht worden dient de aanvrager aan te tonen dat hij over de in te brengen eigen middelen beschikt. Als het bedrag dat aan eigen middelen wordt ingebracht hoger is dan € 10.000,-, of in geval van twijfel, dient de herkomst van de eigen middelen te worden aangetoond.

De meest voorkomende vorm van eigen middelen is spaargeld. De herkomst hiervan kan worden aangetoond door naast een recent overzicht van de eigen middelen, een overzicht van de eigen middelen aan te tonen van minimaal drie maanden daarvoor. Op die manier kan er redelijkerwijs van uit gegaan worden dat de aanvrager langere tijd over de middelen beschikt en de middelen niet geleend zijn.

Indien er sprake is van een schenking, moet dit worden aangetoond door een schenkingsovereenkomst aan te leveren en een kopie van de legitimatie van de schenkers.

2.2 Aanvrager(s)

Elke aanvrager moet een natuurlijk persoon zijn, meerderjarig en handelingsbekwaam (en derhalve niet onder curatele staan) en mag niet onder bewind staan. Daarnaast moet de aanvrager woonachtig zijn in Nederland op het moment van het aanvragen van de hypotheek.

Als er sprake is van een huwelijk in gemeenschap van goederen of van een geregistreerd partnerschap zonder registratie van voorwaarden, dan worden de aanvrager en zijn/haar partner beide hoofdelijk aansprakelijk.

Als er sprake is van ongehuwd samenwonen of gehuwd zijn buiten gemeenschap van goederen of van een geregistreerd partnerschap met registratie van voorwaarden, kan de hoofdelijke aansprakelijkheid van één van de partners vervallen, als de woning uitsluitend op naam van de aanvrager wordt gekocht. De partner dient een ontruimingsverklaring te tekenen als de hoofdelijke aansprakelijkheid van de partner niet gewenst is en de woning uitsluitend op naam van de aanvrager wordt gekocht. Een ontruimingsverklaring dient tevens te worden aangeleverd indien er andere inwonende personen (exclusief minderjarige kinderen) zijn die niet hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de lening.

Het te financieren onderpand moet het hoofdverblijf van alle eigenaren zijn.

Alle eigenaren van de woning:

- moeten in de woning wonen
- moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar

Alle aanvragers van wie het inkomen nodig is voor de hypotheek:

- moeten eigenaar van de woning zijn
- moeten in de woning wonen
- moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar

2.2.1 Identificatie

Iedere aanvrager dient een geldig identiteitsbewijs te overleggen waaruit de nationaliteit blijkt.

2.2.1.1 Nederlandse nationaliteit

Aanvragers met de Nederlandse nationaliteit dienen een kopie van een geldig paspoort of een kopie van een geldige Nederlandse identiteitskaart te overleggen.

Als de hypotheek wordt aangevraagd door een tussenpersoon moeten de originele identiteitsbewijzen door de tussenpersoon worden gecontroleerd en de kopie dient door de tussenpersoon voor gezien ondertekend te zijn. Er moet tevens een bedrijfsstempel op de kopie staan. Indien deze er niet is moet de kopie worden afgedrukt op het briefpapier met daarop het logo.

2.2.1.2 Niet-Nederlandse nationaliteit

Voor aanvragers met een niet-Nederlandse nationaliteit gelden de onderstaande voorwaarden:

- Heeft de aanvrager de Zwitserse nationaliteit, de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie of de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (IJsland, Noorwegen of Liechtenstein), dan hoeft er geen verblijfsvergunning overlegd te worden. Wel moet er nog steeds een kopie van een geldig paspoort of een geldige Europese identiteitskaart aangeleverd worden.
- Voor aanvragers met de Kroatische nationaliteit is een tewerkstellingsvergunning vereist.
- Heeft de aanvrager een andere nationaliteit dan hierboven genoemd? Dan moet de aanvrager één van de volgende documenten aanleveren:
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd, of
 - een vergunning voor langdurig ingezetenen van Nederland, of
 - een document “Duurzaam verblijf in Nederland als gezinslid van een burger van de Unie”, of

- een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Als de aanvrager niet voldoet aan één van deze voorwaarden, dan kan zijn of haar inkomen niet worden meegenomen ten behoeve van de lening.

2.3 Inkomen(s)

Om het inkomen te berekenen houden wij voor een aanvraag de Gedragscode Hypothecaire Financieringen aan en de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie. Inkomen in een andere valuta dan de euro wordt niet geaccepteerd.

2.3.1 Dienstverband

2.3.1.1 Beoordeling van het inkomen

Het inkomen uit een dienstverband wordt vastgesteld aan de hand van een werkgeversverklaring, een salarisstrook en eventueel een arbeidsovereenkomst of aanstellingsbrief. De inkomensbescheiden mogen op de datum van de definitieve offerte van de desbetreffende lening niet ouder zijn dan 3 maanden. De werkgeversverklaring dient door de daarvoor bevoegde werknemer van de werkgever ingevuld en ondertekend te worden. Indien er aanleiding toe bestaat, kan contact met de werkgever worden opgenomen.

De inkomsten dienen een continu karakter te hebben. Dit betekent dat salarisbetalingen per kas niet geaccepteerd worden en dat er pas een offerte uitgebracht kan worden als een eventuele proeftijd doorlopen is. Indien het waarschijnlijk is dat het inkomen in de toekomst zal dalen, bijvoorbeeld bij pensionering, wordt hiermee bij de beoordeling rekening gehouden.

Het inkomen uit dienstverband kan niet meegenomen worden wanneer er sprake is van:

- loonbeslag of looncessie
- een werkgeversverklaring waarop is aangegeven dat het dienstverband binnenkort wordt beëindigd

Conform NHG moeten alle bestanddelen van het inkomen op de werkgeversverklaring een voetnoot hebben. Zie voor verdere voorwaarden aan de inkomensbestanddelen, de meest recente voorwaarden en normen van NHG.

Als er sprake is van meerdere dienstverbanden dan kan het inkomen tot maximaal een 40-urige werkweek worden meegenomen. Het meerdere van het inkomen kan worden meegenomen als overwerk, maar voor maximaal 20% van het totale inkomen gebaseerd op een 40-urige werkweek.

Als de aanvrager in dienst is bij een familielid, moet de werkgeversverklaring zijn opgemaakt door een accountant of boekhouder. Daarnaast worden er salarisstroken van 3 maanden opgevraagd evenals bankafschriften van deze 3 maanden. Op de bankafschriften moeten de salarisbijschrijvingen staan vermeld. De bankafschriften moeten volledig zijn en er mogen geen doorhalingen zijn of selecties gemaakt zijn. Als één bankafschrift uit meerdere pagina's bestaat dan moeten alle pagina's worden aangeleverd.

2.3.1.2 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd mag beschouwd worden als vast inkomen, als de werkgever verklaart dat 'bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden, de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, bij beëindiging daarvan wordt opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd'.

2.3.1.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring of flexibele arbeidsrelatie

Als er sprake is van een flexibele arbeidsrelatie of als er geen intentieverklaring afgegeven wordt, dan kan het gemiddelde jaarincome exclusief alle tijdelijke loonvervangende uitkeringen (waaronder WW-, bijstand en arbeidsongeschiktheidsuitkeringen) van de afgelopen drie jaren als toetsinkomen worden meegenomen (flexwerk).

Hierbij wordt uitgegaan van de jaaropgaven. Daarbij mag het toetsinkomen niet hoger zijn dan het inkomen dat in het meest recente kalenderjaar verdiend is en het huidige inkomen volgens de werkgeversverklaring. Mocht de jaaropgave van het laatste jaar nog niet beschikbaar zijn, kan uitgegaan worden van het cumulatieve loon op de laatste salarisstrook van dat jaar.

In tegenstelling tot de normen van NHG worden loonvervangende uitkeringen niet meegenomen en wordt het toetsinkomen gemaximeerd op het huidige inkomen. Alle andere voorwaarden die gelden voor het beoordelen van een aanvrager met flexinkomen onder NHG, zijn verder wel van toepassing.

2.3.1.4 Toekomstige inkomensstijging

Onvoorwaardelijke toekomstige inkomensstijgingen binnen zes maanden vanaf de datum van de definitieve offerte kunnen worden meegenomen voor het bepalen van de maximale leencapaciteit bij een vast dienstverband. Er dient een opgave van de inkomensstijging overlegd te worden met een getekende verklaring van de werkgever, evenals een kopie van de arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd, waarvan de proeftijd is verstreken. In de verklaring van de werkgever moet duidelijk zijn aangegeven dat het gaat om een onvoorwaardelijke loonsverhoging.

2.3.1.5 Toekomstig dienstverband

Indien er sprake is van een toekomstig dienstverband bij een (andere) werkgever, kan dit inkomen meegenomen worden conform de normen van NHG. Hierbij wordt additioneel de controle gedaan dat het toekomstig inkomen niet meer dan 50% mag afwijken van het huidige salaris, aangetoond met de meest recente salarisstrook van het huidige salaris.

2.3.1.6 Dienstverband bij uitzendbureau

Inkomen uit een dienstverband bij een uitzendbureau kan alleen worden meegenomen indien het uitzendbureau aangesloten is bij de brancheorganisatie Algemene Bond Uitzendondernemingen "ABU" of het Nederlandse Bond van Bemiddelings- en uitzendondernemingen "NBBU".

2.3.1.7 PGB/Gastouder

Inkomen vanuit PGB, zowel zelfstandig als in loondienst, wordt niet meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen. Het inkomen van een gastouder wordt eveneens niet meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen.

2.3.2 Pensioen

Er wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensverandering wanneer de aanvrager binnen tien jaar de AOW-leeftijd bereikt. Naast de huidige inkomensstukken moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- Overzicht toekomstige AOW uitkering. Dit overzicht kan verkregen worden via Mijn SVB op www.svb.nl dan wel via een recente uitdraai van www.mijnpensioenoverzicht.nl
- De meest recente uniform pensioenoverzicht (UPO), dan wel een recente uitdraai van www.mijnpensioenoverzicht.nl
- Indien van toepassing, recent waardeoverzicht uitgestelde lijfrenteverzekering

Wanneer de aanvrager het voornemen heeft eerder met pensioen te gaan, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met deze eerder verwachte inkomensverandering.

Indien de klant al met pensioen is, moeten de volgende stukken worden aangeleverd:

- Recente opgave AOW uitkering (met de bruto bedragen voor het lopende jaar)
- Het meest recente pensioenoverzicht
- De polis of het afschrift van de levenslange lijfrente (banksparen minimale duur 20 jaar) waaruit de vaste periodieke uitkeringsbedragen blijken.
- Recent bankafschrift waaruit de bijschrijving van de AOW en het pensioen en/ of lijfrente uitkering blijkt

2.3.3 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf (zelfstandigen)

Een inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf kan worden meegenomen als uit ditzelfde bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten minimaal de laatste 3 volledige kalenderjaren aaneengesloten inkomen verdiend is. Het inkomen is de gemiddelde nettowinst van de afgelopen 3 kalenderjaren tot maximaal de nettowinst genoten in het meest recente kalenderjaar. Ter bepaling van de nettowinst is het onderdeel “saldo fiscale winstberekening” van de aangifte IB leidend.

Aanvullend op de voorwaarden van NHG gelden de volgende eisen:

- Er moeten altijd jaarcijfers van drie volledige jaren worden overlegd.
- Het eigen vermogen moet in de laatste drie jaar tenminste twee jaar positief geweest zijn, waarvan tenminste het meest recente jaar.
- De ‘Solvabiliteitsratio’ is minstens 0,2 in ieder jaar.
- De ‘Quick ratio’ is minstens 1 in ieder jaar.
- Er is sprake van een positieve cashflow in ieder jaar.

Naast de financiële beoordeling van de aanvraag, is ook de sector waarin de aanvrager zijn of haar beroep uitoefent van belang. Aanvragen van horecaondernemers en ondernemers actief in een branche die gerelateerd is aan drugs- en/of seksindustrie in de ruimste zin van het woord zullen niet gehonoreerd worden

Het inkomen van een directeur-groootaandeelhouder (DGA) wordt beschouwd als inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf. Daarbij wordt uitgegaan van het gemiddelde bedrag van de inkomsten uit arbeid van de afgelopen 3 kalenderjaren, tot maximaal het bedrag van de inkomsten uit arbeid genoten in het meest recente kalenderjaar.

Een DGA wordt als zelfstandige behandeld als hij of zij:

- een aandelenbelang van > 25% heeft én binnen deze onderneming management verantwoordelijkheid heeft; óf
- een aandelenbelang van > 50% heeft.

Anders wordt het inkomen van de aanvrager behandeld als inkomen uit loondienst.

Als er sprake is van een meervoudige BV constructie dan is een geconsolideerde jaarrekening verplicht.

Een freelancer met als rechtsvorm eenmanszaak wordt als zelfstandige behandeld. Voor een freelancer hoeven alleen de aangiften IB van de laatste drie kalenderjaren te worden aangeleverd.

Indien uiterlijk per 1 juli van enig jaar gegevens van het afgelopen kalenderjaar niet beschikbaar zijn, dient te worden uitgegaan van de 3 kalenderjaren voorafgaande aan het afgelopen jaar.

2.3.4 Inkomen uit vermogen

Bij het bepalen van de leencapaciteit mag tevens rekening gehouden worden met toekomstige voor de consument beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen indien die redelijkerwijs te verwachten zijn. Dit betekent dat de consument die inkomsten moet kunnen besteden zonder dat de vermogensbron wordt aangetast.

De maximale hoogte van het percentage voor deze inkomsten uit vermogen is door het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF) vastgesteld op 3%, of de hypotheekrente als deze lager is, van de waarde van het vermogen. Omdat deze inkomsten vaak een individueel karakter hebben, zullen dergelijke aanvragen per geval beoordeeld worden.

Er geldt een minimale ondergrens voor het aanwezige vermogen van € 100.000,- en inkomen uit vermogen kan alleen worden meegenomen bij aanvragen zonder NHG.

2.3.5 Huurinkomsten

Bij hypotheek zonder NHG is het mogelijk om een deel van huurinkomsten mee te nemen als toetsinkomen. Hiervoor gelden de volgende regels:

- Het verhuurde pand behoort in box 3 voor de belasting
- Het huurcontract moet nog minimaal 1 jaar doorlopen
- Inkomsten uit kamerverhuur worden niet meegenomen
- De huurinkomsten tellen voor maximaal 20% van het toetsinkomen mee
- De huurinkomsten moeten vrij beschikbaar zijn, dat betekent dat de klant zelf kan beslissen wat hij met de inkomsten wil doen
- Aanvrager verklaart dat de woning die gefinancierd wordt voor eigen bewoning is
- Het verhuurde pand is hypotheekvrij

De huurinkomsten worden als volgt bepaald:

Bruto huuropbrengst
Exploitatiekosten (20%) -/-
Huurinkomsten (max 80%)

2.3.6 Sociale uitkeringen

In tegenstelling tot de normen van NHG worden tijdelijke uitkeringen, zoals WW, of rekenen met het sociaal minimum bij afname van het inkomen, niet meegenomen. Daarnaast wordt het inkomen vanuit PGB niet meegenomen, zie ook hoofdstuk 2.3.1.7.

Met ingang van 2006 is de WAO vervangen door de WIA (Wet Werk en Inkomen naar Arbeidsvermogen). De WIA kent twee uitkeringsmogelijkheden: een WGA-uitkering (regeling Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikte) en een IVA-uitkering (regeling Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten).

2.3.6.1 WIA en IVA

De WGA-uitkering kan nooit meegenomen worden ter bepaling van het toetsinkomen omdat deze van tijdelijke aard is. De IVA-uitkering mag volledig meegenomen worden ter bepaling van het toetsinkomen. Ter verhoging van het toetsinkomen kunnen uitkeringen uit hoofde van verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid meegenomen worden. Voor deze uitkeringen dient een toekenningsbesluit of een ander document waaruit de bestendigheid van de uitkering blijkt te worden overlegd.

2.3.6.2 WAO, WAZ en Wajong

Blijvende uitkering

WAO en WAZ worden beschouwd als blijvende uitkeringen indien de aanvrager op of voor 1 juli 1954 is geboren.

Tijdelijke uitkering

Als niet blijvende uitkering wordt beschouwd een arbeidsongeschiktheidsuitkering van iemand die op grond van de wetwijziging wordt herbeoordeeld. Dit betreft arbeidsongeschikten die zijn geboren na 1 juli 1954. Andere tijdelijke uitkeringen zijn bijvoorbeeld de uitkering bij werkloosheid, of als niet aan de voorwaarden voor een blijvende uitkering worden voldaan.

De Wajong-uitkering wordt, in tegenstelling tot de normen van NHG, niet meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen.

2.3.7 Alimentatie

Bij de bepaling van het toetsinkomen wordt rekening gehouden met alimentatieverplichtingen. De bruto lasten van de alimentatie worden in mindering gebracht op het totale bruto inkomen. Het inkomen dat wordt verkregen

uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld, mits de alimentatie ten gunste is van de aanvrager en de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap (conform NHG).

Met de alimentatieverplichtingen ten behoeve van kinderen of alimentatie-inkomsten ten behoeve van kinderen wordt geen rekening gehouden.

Om de alimentatieverplichtingen of –inkomsten te kunnen beoordelen dienen de echtscheidingsstukken overgelegd worden. Indien van toepassing worden hieronder verstaan het echtscheidingsconvenant, het echtscheidingsvonnis, een bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand en indien van toepassing een (concept)akte van levering.

Als er sprake is geweest van een zogenaamde “flitsscheiding” (tot 1 maart 2009) dan moeten de volgende stukken worden overlegd:

- Bewijs van het omzetten van het huwelijk in een geregistreerd partnerschap
- Het convenant
- Bewijs van inschrijving van de ontbinding van het geregistreerd partnerschap in de Burgerlijke Stand;
- Een (concept) akte van levering (indien van toepassing)

2.4 Financiële verplichtingen

2.4.1 BKR-toetsing

Ten tijde van de beoordeling van een aanvraag voor een hypotheek vindt altijd een toetsing plaats bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). In het kader van de privacywetgeving is de financieel adviseur verplicht de aanvrager ervan op de hoogte te stellen dat er een BKR-toetsing uitgevoerd zal worden. Uit deze toetsing blijken mogelijke financiële verplichtingen uit hoofde van aflopende kredieten, doorlopende kredieten en/of andere consumptieve kredieten. Het resultaat hiervan wordt meegenomen in de uiteindelijke beoordeling van de aanvraag.

Indien een aanvrager de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, wordt er door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten opgevraagd. Dit is voor België de Nationale Bank België (NBB-toetsing), voor Duitsland Bundesschufa (Schufa-toetsing), voor Oostenrijk bureau KSV (KSV-toetsing) en voor Italië bureau CRIF (CRIF-toetsing).

Lasten die voortvloeien uit financiële verplichtingen worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. De volgende regels zijn hierbij van toepassing:

- Voor het bepalen van de maandlast van doorlopende kredieten, waaronder ook een creditcard of een winkelpas vallen, wordt uitgegaan van 2% van de bij het BKR geregistreerde kredietlimiet.
- De lasten worden buiten beschouwing gelaten indien consumptief krediet voor het passeren uit eigen middelen wordt afgelost. Dit dient aangetoond te worden door middel van een brief van de kredietverstrekker met een bewijs dat dit uit eigen middelen afgelost is of een BKR-toets waarin de aflossing is verwerkt.
- De lasten van een aflopend krediet dienen te worden berekend op basis van (minimaal) 2% van de oorspronkelijke krediet som. Er is geen sprake van een drempelbedrag.
- Indien uit het dossier blijkt dat de werkelijke last van een krediet hoger ligt dan 2%, en deze tijdens de looptijd van het krediet niet kan wijzigen dan wordt de hogere last meegenomen.
- Indien uit het dossier blijkt dat de werkelijke last van een krediet lager ligt dan 2%, mag rekening gehouden worden met de lagere last (norm 7.3.1.c NHG), tenzij dit een krediet betreft wat weer opneembaar is (bijvoorbeeld een doorlopend krediet).
- Bij een studielening bij het DUO (Dienst Uitvoering Onderwijs) wordt er standaard gerekend met een financiële verplichting van 0,75% van de oorspronkelijke schuld. Wanneer uit de correspondentie tussen de aanvrager en DUO blijkt dat de studiefinanciering valt onder de Wet Studievoorschot mag er rekening worden gehouden met een financiële verplichting van 0,45%.
- Als het een (fiscale) lening betreft voor de restschuld van de verkoop van een woning, mag rekening gehouden worden met de werkelijke netto maandlast. Er moet dan een berekening van de netto maandlasten worden aangeleverd.
- In het geval een ouder een kind een lening verstrekt voor de aankoop van de woning of het oversluiten van een bestaande lening dan mag rekening worden gehouden met de werkelijke bruto maandlast. Een vereiste hierbij is wel dat het gaat om een lening, waarvan de hypotheekrente volledig aftrekbaar is en waarbij er wordt voldaan aan de aflossingsverplichting. Als blijkt uit een schenkingsovereenkomst dat de rente en aflossing door de ouders wordt geschonken dan worden deze lasten buiten beschouwing gelaten. Let op! Als de schenking meer bedraagt dan de toegestane vrijstelling, dan moet de ontvanger schenkingsbelasting betalen. De belastingdienst ziet een periodieke schenking over een afgesproken aantal jaren als een schenking ineens.
- Als de lening kleiner is dan de benodigde financiering of er moeten één of meerdere kredieten worden afgelost, dan moeten er eigen middelen worden aangetoond. Als het bedrag aan eigen middelen kleiner is dan € 1.000,- dan hoeft dit bij aanvragen zonder NHG niet te worden aangetoond.
- Als meer dan € 10.000,- aan eigen middelen wordt ingebracht, of in geval van twijfel, moet de herkomst van de eigen middelen aangetoond worden.
- Als sprake is van een schenking dan moet dit blijken uit een onherroepelijke schenkingsovereenkomst en een kopie van de legitimatie van de schenkers.

2.4.2 Betalingsmoraliteit

Aanvragers die bij het BKR bekend zijn met een achterstandsregistratie (met of zonder herstelcodering) worden niet geaccepteerd bij zowel hypotheekleningen waarvoor NHG wordt aangevraagd als voor niet-NHG hypotheekleningen. Meer specifiek:

- Een Achterstandsregistratie (A)
- Een code 1 tot en met 5
- Een HY registratie
- Een schuldregeling (SR)
- Een RO

Aanvragers met meer dan zes geregistreerde kredieten (al dan niet afgelost) worden nader beoordeeld op het leengedrag, bijvoorbeeld op het oversluiten van kredieten waarbij de limieten verhoogd worden.

Een vervolghypotheek of een onderhandse verhoging is voor bestaande klanten van de bijBouwe Hypotheek alleen mogelijk als er de laatste 6 maanden geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest.

2.4.3 Beoordeling huidige hypothecaire schuld

bijBouwe hanteert als uitgangspunt dat de lening op de huidige eigen woning is of wordt afgelost op het moment van passeren van de nieuwe hypotheekakte.

Hierop zijn enkele uitzonderingen mogelijk:

- Wanneer de lasten van beide leningen binnen de normen vallen.
- Wanneer de lasten van de beide leningen niet binnen de normen vallen, maar de aanvrager een koopcontract van de "oude" woning zonder ontbindende voorwaarden of waarvan de ontbindende voorwaarden zijn verlopen kan overleggen waarin een uiterste overdrachtsdatum wordt genoemd, dan moet er worden aangetoond dat gedurende de periode dat de huidige woning nog niet is verkocht de dubbele lasten betaald kunnen worden. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. Daarnaast is een bewijs noodzakelijk van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen.
- Als er geen voorlopig koopcontract aanwezig is, moet worden aangetoond dat de aanvrager over voldoende financiële reserves beschikt om tijdelijk de lasten van beide leningen te dragen gedurende de verwachte verkooptermijn. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. Naast een bewijs van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen, moet in ieder geval één van de volgende documenten worden overlegd:
 - Verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs
 - Taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd)

Als er sprake is van een (te verwachten) onderwaarde dan moet worden aangetoond dat dit verkoopverlies kan worden opgevangen met eigen middelen.

Er kan ook sprake zijn van een "oude" woning die nog moet worden verdeeld en waarbij de aanvrager of één van de aanvragers nog hoofdelijk aansprakelijk is voor de bestaande hypotheek. In deze situatie kan er (nog) niet worden gepasseerd. Voor het finaal akkoord moet er eerst een verdeling van de "oude" woning plaatsvinden en het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid voor de bestaande lening moet zijn verleend door de desbetreffende geldverstrekker.

Wanneer sprake is van overwaarde in de oude woning die wordt benut voor financiering van de nieuwe woning en die wordt voorgefinancierd door middel van een via bijBouwe verstrekt overbruggingskrediet, gelden ten aanzien van de maximale termijnen van verkoop van de oude woning de voorwaarden verbonden aan het overbruggingskrediet.

Let op! Het is toegestaan maximaal één onderpand in bezit te hebben, naast het te door bijBouwe financieren onderpand voor eigen bewoning, welke na passeren niet wordt verkocht of wordt verdeeld. Als er sprake is van een hypothecaire lening voor dit onderpand, dan moet de werkelijke bruto last in mindering worden gebracht op de maximaal toegestane financieringslast.

2.5 Onderpand

2.5.1 Maximale financiering

De maximale financiering op onderpanden is 101% van de marktwaarde uit taxatie. Indien er sprake is het treffen van energiebesparende voorzieningen, gaan we onder voorwaarden uit van maximaal 106% van de taxatiewaarde na verbouwing. Dit geldt zowel voor leningen met NHG als leningen zonder NHG.

Verder geldt dat maximaal het bedrag geleend kan worden dat conform de voorwaarden en normen van NHG verstrekt mag worden (101% van de marktwaarde uit taxatiewaarde, maar niet meer dan de kosten voor de verkrijging in eigendom).

2.5.2 Marktwaarde

2.5.2.1 Definitie marktwaarde

Om de marktwaarde te bepalen, houden we drie definities van de marktwaarde aan:

1. De marktwaarde vrij van huur en gebruik (eventueel na verbouwing) blijktens het taxatierapport. De getaxeerde marktwaarde na verbouwing kan alleen worden meegenomen als de verbouwkosten in een bouwdepot gehouden worden.
2. De koop- en/of aanneemsom, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop- en/of aanneemsom) vermeerderd met:
 - a. de kosten van de grond
 - b. de kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen
 - c. bouwrente
 - d. Bij leningen met NHG: renteverlies tijdens de bouwperiode tot maximaal 4% gerekend over de koop-/aannemingsom vermeerderd met de som van de kosten onder a tot en met c;
 - e. de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen
 - f. de kosten van de bouw
3. De marktwaarde is de meest recente WOZ-waarde

2.5.2.2 Marktwaarde bij aankoop woning

Bij de aankoop van een bestaande woning wordt de marktwaarde bepaald aan de hand van een taxatierapport (zie definitie 1 bij 2.5.2.1 Definitie marktwaarde). Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning wordt de marktwaarde bepaald aan de hand van definitie 2, tenzij er een taxatierapport is opgemaakt en de waarde volgens het taxatierapport lager is. In dat geval wordt de marktwaarde bepaald aan de hand van het taxatierapport.

2.5.2.3 Marktwaarde bij oversluiting

Bij oversluiting wordt de marktwaarde bepaald aan de hand van een taxatierapport (zie definitie 1 bij 2.5.2.1 Definitie marktwaarde). Wanneer de nieuwe lening zonder NHG wordt aangevraagd en de verhouding tussen het hypotheekbedrag en de Beschikking WOZ 60% of minder is, kan op verzoek van klant genoegen worden genomen met de beschikking WOZ. De WOZ-waarde wordt dan gehanteerd als marktwaarde. Er dient een recente foto van de voor- en achterzijde van de woning te worden aangeleverd. bijBouwe behoudt zich het recht voor om in alle gevallen een taxatierapport op te vragen. In het geval dat een verbouwing meegefinancierd wordt of er sprake is van een appartementsrecht, is het niet mogelijk om met een Beschikking WOZ de marktwaarde te bepalen en dient een taxatierapport (zie definitie 1 bij 2.5.2.1 Definitie marktwaarde) aangeleverd te worden.

2.5.3 Eisen aan het onderpand

2.5.3.1 Het onderpand moet voldoen aan de volgende eisen:

- De marktwaarde dient minimaal € 70.000,- te bedragen
- De courantheid bedraagt maximaal 12 maanden
- Het onderpand moet uiterlijk op de datum van het tekenen van de hypotheekakte eigendom zijn van de aanvrager
- Het moet bestemd en geschikt zijn voor permanente bewoning door de aanvrager. Financiering van alleen een bouwkael is daarom niet mogelijk.
- Het moet vrij zijn van huur
- Het moet liggen binnen Nederland

2.5.3.2 Acceptabele onderpanden:

- Appartementen
- Eengezinswoningen
- Maisonnette
- Twee-onder-een-kapwoningen
- Herenhuizen
- Villa's
- Bungalows
- (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming

Vanzelfsprekend maken de aard en de ligging van het onderpand onderdeel uit van de totale beoordeling van de aanvraag.

2.5.3.3 Niet-acceptabele onderpanden:

- Bedrijfspanden
- Woon/Winkelpanden
- Woon/Bedrijfspanden
- Vakantie- en recreatiewoningen
- Stacaravans en woonwagens
- Vliegtuigen
- Landelijke eigendommen
- Onderpanden met agrarische bestemming
- Woning die valt onder de Wet op plattelandswoningen
- Verhuurd onroerend goed
- Beleggingspanden
- Zakelijke objecten
- Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening)
- Coöperatieve flat exploitatieverenigingen
- Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein
- Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen
- Losse garageboxen
- Onderpanden die op de veiling zijn aangekocht
- Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning
- Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie

2.5.3.4 Niet toegestaan is:

- Een hypotheek te vestigen op een onderpand dat alleen economisch eigendom is van de aanvrager, dan wel waarvan eerst het economisch eigendom wordt overgedragen en later het juridisch eigendom. Een Groninger Akte is daarentegen wel toegestaan (overdracht eerst juridisch en dan economisch eigendom)
- Een onderpand waarop het recht van vruchtgebruik rust, of waarop het recht van vruchtgebruik wordt geplaatst
- Een onderpand waarop een zakelijk recht van gebruik en bewoning rust
- Bloot eigendom
- Onderpanden in coöperatief eigendom
- Onderpanden in huurkoop
- Een recht van erfpacht op een appartementsrecht

2.5.3.5 ABC en ABBA constructies

ABC (ABBC)

Er kan sprake zijn van een ABC (ABBC) constructie als het onderpand in de 6 maanden voor de aanvraagdatum of de datum van ondertekening van het koopcontract al een keer is verkocht. Aanvragen waarbij er sprake is van een ABC constructie worden individueel bekeken. Het kan zijn dat er voor de beoordeling aanvullende documenten worden opgevraagd. Wij behouden ons alsnog het recht voor de aanvraag af te wijzen.

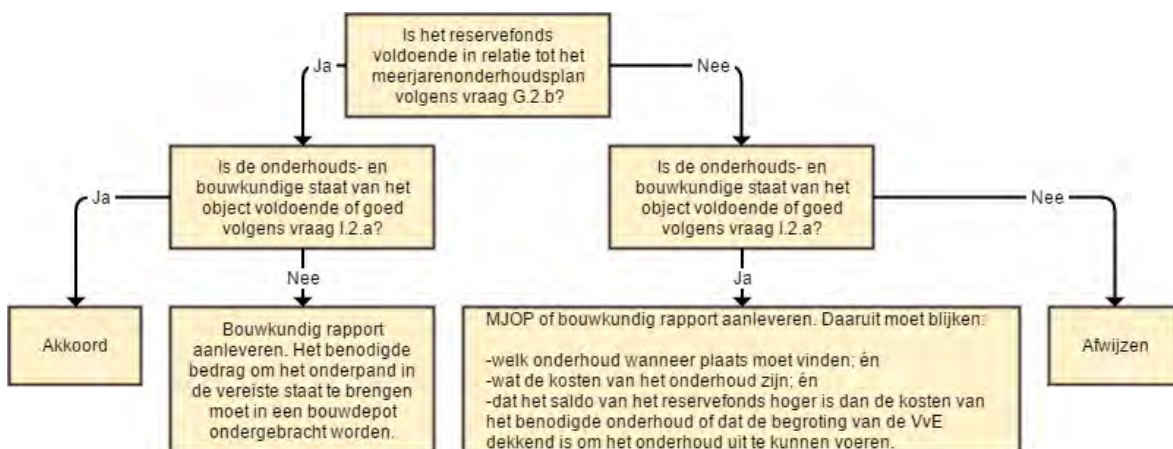
ABBA (ABA)

Er is sprake van een ABBA (ABA) constructie als het onderpand eerder door de aanvrager aan een derde is verkocht en weer door de aanvrager wordt teruggekocht van deze derde. Aanvragen waarbij er sprake is van een ABBA (ABA) constructie worden niet geaccepteerd door bijBouwe.

2.5.3.6 Vereniging van Eigenaren

Als er sprake is van een appartementsrecht dan worden er bij aanvragen zonder NHG aanvullend de volgende eisen gesteld:

- De vereniging van eigenaren moet ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel
- De vereniging van eigenaren moet actief zijn
- Uit het taxatierapport dient te blijken wat de staat van het onderhoud is en wat het saldo van het reservefonds is. Afhankelijk daarvan wordt bepaald of het onderpand acceptabel is en of er aanvullende stukken benodigd zijn. Hiervoor kan onderstaand schema gehanteerd worden:



Bovenstaande geldt niet als er sprake is van nieuwbouw. De oprichting van de vereniging van eigenaren wordt vastgelegd in de koop/-aannemingsovereenkomst.

Als de vereniging van eigenaren nog in oprichting is in verband met een splitsing van een bestaand gebouw in appartementsrechten, dan moet er een concept splitsingsakte worden aangeleverd, waaruit blijkt dat er een vereniging van eigenaren wordt opgericht.

2.5.4 Energiebesparende voorzieningen

De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen kunnen meegenomen worden ter bepaling van de maximale verstrekking op zowel inkomen als onderpand. De volgende regels zijn hierbij van toepassing:

- De maximale verstrekking bij het treffen van energiebesparende voorzieningen is het laagste van:
 - 106% van de kosten voor het verkrijgen in eigendom, en
 - 101% van de marktwaarde na verbouw, vermeerderd met de daadwerkelijke kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen tot € 9.000,-, tot een maximum van 106% van de marktwaarde na verbouw.
- Indien sprake is van kwaliteitsverbetering en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen aan de woning, dient de marktwaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing uit het taxatierapport te blijken.
- Ten aanzien van energiebesparende voorzieningen geldt een depotverplichting voor het totale bedrag van de investering
- De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen dienen te blijken uit een specificatie van het bedrijf dat de werkzaamheden in verband met deze voorzieningen uitvoert.
- Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan:
 - een HR ketel
 - spouwmuur-, dak-, leiding-, vloerisolatie
 - HR++ beglazing
 - energiezuinige kozijnen en/of deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen
 - energiezuinige ventilatie inclusief hoog rendement ventilatoren
 - een warmtepomp
 - warmteterugwinning
 - een zonneboiler, zonnecellen of een combinatie hiervan

Dit overzicht is onderhevig aan wijzigingen van NHG. Voor een actueel overzicht van de energiebesparende voorzieningen, verwijzen wij je graag naar de website van NHG.

2.5.4.1 Financieringslast bij het treffen van energiebesparende voorzieningen

Als er een minimaal (gezamenlijk) toetsinkomen van € 33.000,- is mag er in onderstaande gevallen een bedrag buiten beschouwing worden gelaten voor de berekening van de financieringslast.

- De in de lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk begrepen kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen, tot een bedrag van maximaal € 9.000,-
- Dit bedrag mag tevens buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast zonder dat sprake is van het treffen van aanvullende energiebesparende voorzieningen indien het de aankoop van een woning betreft waarvoor een door een gecertificeerde energielabeladviseur energielabel A++ of hoger is afgegeven voor 1 januari 2015 of een woning betreft met een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6.
- Het bedrag van € 9.000,- mag worden verhoogd tot € 25.000,- indien het de aankoop betreft van een energieneutrale woning en de aanvrager ten aanzien van de energieprestatie een garantie van minimaal 10 jaar kan overleggen. Een energieneutrale woning (ook bekend als Nul-op-de-meter-woning) is een woning waarvan de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van tenminste:
 - 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
 - 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
 - 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

2.5.5 Constructies “Kopen onder voorwaarden”

Conform de NHG-voorwaarden, worden alle koopconstructies geaccepteerd die door NHG geaccepteerd worden. Op de site van NHG zijn de geaccepteerde koopconstructies terug te vinden worden. Koopconstructies zijn alleen mogelijk bij een aanvraag met Nationale Hypotheek Garantie.

2.5.6 Erfpacht

Er kan een hypotheek verstrekt worden als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door de Staat der Nederlanden/provincies/gemeenten en waterschappen. Als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door een andere partij (particulier), dan moet een erfpachtopinie worden overlegd. Een erfpachtopinie kan verkregen worden bij een notaris of het NlV E (Nederlands Instituut voor erfpacht).

De erfpachtopinie kan 3 uitkomsten hebben; groen, oranje of rood.

- Wanneer de erfpachtopinie groen is dan vormen de erfpachtvoorwaarden geen belemmering voor financiering.
- Als de opinie oranje of rood is dan komen de voorwaarden niet voor financiering in aanmerking.

Uit de erfpachtovereenkomst dient de (resterende) duur van het recht van erfpacht te blijken. Indien de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening, tenzij in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd

Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht dan wordt dit in de beoordeling gelijkgesteld aan volledig eigendom.

2.5.7 Taxatierapport

De voorwaarden van een taxatie zijn conform de normen van NHG. Het taxatierapport moet daarom een gevalideerd rapport zijn. Dit betekent dat het rapport moet worden uitgebracht door tussenkomst van een gecertificeerd instituut dat een overeenkomst heeft met en geregistreerd is bij Stichting Taxatie en Validatie.

De opsteller van het rapport mag niet (direct of indirect) betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering in verband met de verkoper, Jou, bijBouwe of een betrokken tussenpersoon. De taxatiekosten zijn voor rekening van de aanvrager. In geval van een verbouwing van het onderpand moeten in het rapport zowel de marktwaardes voor als na verbouwing gemeld worden. Een aanvraag kan op grond van het taxatierapport worden afgewezen.

2.5.7.1 Nieuwbouw

Onder “volumevergroterend” meerwerk wordt verstaan een uitbouw van de nieuwbouwwoning, een garage, een serre of een dakkapel. Dit meerwerk dient te worden uitgevoerd door een aannemer (bij voorkeur door dezelfde aannemer als degene die het gehele project verzorgd).

- Voor de nieuwbouwwoning dient een waarborgcertificaat te zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl
- In de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst dient de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend te zijn opgenomen
- Indien de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie (zijnde een toegelaten instelling conform de Woningwet) is, kan in plaats van het waarborgcertificaat worden volstaan met een afbouwgarantie van de woningcorporatie, mits de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop/aannemingsovereenkomst

Wanneer nieuwbouw in eigen beheer plaatsvindt, moet een taxatierapport worden overlegd. Uitkering van de gelden gebeurt naar aanleiding van de bouwnota's en/of een verklaring van de taxateur.

2.5.7.2 Bouwdepot

Wanneer bij het passeren van de hypotheekakte het onderpand nog (deels) gebouwd of verbouwd moet worden, houdt bijBouwe de nog niet opgenomen gelden in bouwdepot. De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen hypotheekrente.

Bij een bouwdepot in geval van nieuwbouw is de maximale duur van het depot achttien maanden. Bij een bouwdepot voor verbouw is de maximale looptijd negen maanden. Zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bouw kan de looptijd verlengd worden met zes maanden. Er wordt dan echter geen rentevergoeding meer gegeven over het uitstaande saldo.

Na passeren van de hypotheekakte ontvangt de klant een instructie met betrekking tot de uitbetaling van het bouwdepot.

2.5.7.3 Rubriekwijziging bouwdepot

In het taxatierapport en de specificatie van de verbouwingskosten wordt vastgelegd welke verbouwing(en) er worden uitgevoerd. Op basis van deze verbouwing(en) wordt de marktwaarde na verbouw door de taxateur vastgesteld. Het is dan ook niet mogelijk om zonder meer af te wijken van de eerder opgegeven verbouwing(en), omdat hierdoor de marktwaarde na verbouwing kan wijzigen. Als men achteraf toch de verbouwing(en) wil wijzigen dan moet er door de taxateur van destijds een opgave worden gedaan van de nieuwe situatie (gewijzigde verbouwingen en nieuwe marktwaarde na verbouwing). De marktwaarde na verbouwing mag niet minder zijn dan de oorspronkelijk getaxeerde marktwaarde na verbouwing.

2.5.7.4 Bouwkundig rapport

Conform de normen van NHG is in de volgende situaties een nader bouwkundig onderzoek verplicht:

- Uit het taxatierapport blijkt dat de kosten van direct achterstallig onderhoud meer bedragen dan 10% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik
- De taxateur ziet aanleiding tot nader bouwkundig onderzoek

Daarnaast moeten de onderhouds- en bouwkundige staat van het object volgens vraag 1.2.a van het taxatierapport voldoende of goed zijn. Als dit niet het geval is, dient een bouwkundig rapport opgesteld te worden en moet het benodigde bedrag om het onderpand in de vereiste staat te brengen in een bouwdepot ondergebracht worden.

Het bouwkundig rapport mag op de datum van de definitieve offerte van de lening niet ouder zijn dan 12 maanden.

Als uit het bouwkundig rapport blijkt dat de kosten voor direct noodzakelijk onderhoud hoger zijn dan € 2.000, dan worden de kosten verplicht in depot gehouden.

2.6 Verzekeringen

2.6.1 Risicoverzekeringen

De aanvrager is vrij in de keuze van de (verplichte) opstalverzekering, mits het gaat om een verzekering gaat waarbij de woning ten minste is verzekerd voor schade als gevolg van brand, bliksem, ontploffing, storm, water en neerslag gesloten bij een verzekeringsmaatschappij die is ingeschreven in het register in het kader van de Wet Toezicht Verzekeringsbedrijf van De Nederlandse Bank (www.DNB.nl).

Voor de periode dat het gedeelte van de lening groter is dan 80% van de marktwaarde moet er een overlijdensrisicoverzekering zijn gesloten en worden verpand aan Dynamic Credit Hypotheken B.V. met een minimaal verzekerd kapitaal gelijk aan die overschrijding, conform de normen van NHG. Dit geldt alleen voor diegene wiens inkomen is benodigd voor verstrekking van de lening. Een annuïtair of lineair dalende verzekering mag worden geaccepteerd waarbij rekening moet worden gehouden met het annuïtaire en/ of lineaire aflosschema.

2.6.2 Kapitaalverzekeringen

Het is niet mogelijk om kapitaalverzekeringen of andere vermogensopbouwproducten te verpanden aan bijBouwe.

3. Beheersituaties

3.1 Verhogingen

Voor bestaande klanten met een bijBouwe hypotheek is het mogelijk om een extra lening aan te vragen voor kwaliteitsverbetering. Indien het verzoek in behandeling genomen wordt, gelden naast de reguliere acceptatiecriteria de volgende voorwaarden:

- De verhoging bedraagt minimaal EUR 12.500;
- De LTV na verhoging (de verhouding tussen de resterende hoofdsom plus de verhoging en de marktwaarde na verbouwing) niet hoger mag zijn dan de LTV op het moment van verstrekken van de eerste hypotheek. Dit geldt voor zowel NHG als niet-NHG leningen;
- Voor niet-NHG-leningen geldt dat een verhoging met NHG garantie niet mogelijk is;
- De looptijd van de verhoging is maximaal gelijk aan de resterende looptijd van de bestaande lening;
- De datum van renteherziening van de verhoging is gelijk aan de datum van renteherziening van de bestaande lening. De leningnemer krijgt de rente die hoort bij de rentevastperiode die het dichtst bij de resterende rentevastperiode van de bestaande lening ligt.

3.2 Hoofdelijk ontslag

Bij scheiding of relatie beëindiging kan er een verzoek tot ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid worden ingediend. Verzoeken om een van beide leningnemers te ontslaan uit de hoofdelijke aansprakelijkheid moeten altijd via een adviseur ingediend worden. Na ontvangst van het verzoek toetst bijBouwe of er mogelijkheden zijn om in aanmerking te komen voor ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.

Het is belangrijk om rekening te houden met de volgende punten:

- De looptijd van het deel dat de blijvende leningnemer overneemt van de vertrekkende leningnemer blijft gelijk aan de oorspronkelijke looptijd van de hypotheek. Het verlengen van de looptijd is niet mogelijk.
- Betreft het een verzoek waarbij de huidige lening ongewijzigd blijft en waarbij enkel de vertrekkende leningnemer ontslagen dient te worden dan ontvangt de leningnemer alleen een definitieve offerte en geen renteaanbod.
- Betreft het een verzoek inclusief wijzigingen in de hypotheek zonder verhoging dan ontvangt de leningnemer eerst een rente aanbod met stukkenlijst en na positieve beoordeling van de stukken een definitieve offerte.
- Betreft het een verzoek inclusief een omzetting en verhoging om de vertrekkende leningnemer uit te kopen dan zal eerst de omzetting plaats vinden en vervolgens het hoofdelijke ontslag inclusief verhoging. Bij het verwerken van de omzetting toetst bijBouwe of hoofdelijk ontslag inclusief verhoging mogelijk is.

4. Bijlagen

4.1 Bijlage 1: tabel leningsvoorwaarden bij NHG en NIET-NHG

Productspecificaties	bijBouwe NHG Kader	bijBouwe NIET-NHG Kader
Rentevaste perioden	Variabel, 1, 5, 7, 10, 15, 20 en 30 jaar	Variabel, 1, 5, 7, 10, 15, 20 en 30 jaar
Aflosvormen	annuïtair, lineair en aflossingsvrij	annuïtair, lineair en aflossingsvrij
Verschillende aflosvormen	combinatie mogelijk	combinatie mogelijk
Risicoklassen	NHG	MW ≤ 60% 60% < MW ≤ 75% 75% < MW ≤ 85% 85% < MW ≤ 90% 90% < MW ≤ 95% 95% < MW ≤ 100% 100% < MW ≤ 106%
Combineren verschillende rentevast perioden	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Maximale looptijd	30 jaar	30 jaar
Minimaal hypotheekbedrag 1e hypotheek	€ 37.500,-	€ 37.500,-
Minimaal hypotheekbedrag verhoging, 2e hypotheek	€ 12.500,-	€ 12.500,-
Tweede hypotheek bij andere geldgever en eerste hypotheek bijBouwe	Niet mogelijk, m.u.v. overbruggingsleningen of door NHG goedgekeurde koop- of leenconstructie	Niet mogelijk, m.u.v. overbruggingsleningen
Maximale hypotheek	NHG volgen	€ 1.000.000,- (incl. overbruggingskrediet)
Maximale hypotheek kwaliteitsverbetering	NHG volgen	€ 1.000.000,-
Minimaal leningdeel	geen minimum	geen minimum
Mogelijk deel mét en zonder NHG?	niet mogelijk	Mogelijk in geval van verhoging
Tweede hypotheek, eerste via andere geldverstrekkers	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Verhuisregeling/meeneemhypotheek	mogelijk	mogelijk
Oversluiting conform artikel B3 van NHG	niet mogelijk	niet mogelijk
Opschortende voorwaarden NHG	1.12.1.c, d, e en f zijn niet toegestaan	1.12.1.c, d, e en f zijn niet toegestaan
Meetekenen ouders/ mede hoofdelijke schuldenaarschap	borgstelling niet mogelijk	borgstelling niet mogelijk
Hogere inschrijving	mogelijk	mogelijk
Hypotheekdeel waarvan de rente fiscaal niet aftrekbaar is	mogelijk, wordt consumptief getoetst	mogelijk, wordt consumptief getoetst
Overlijdensrisico	NHG volgen	NHG volgen
Starterslening	mogelijk	niet mogelijk
Aanleveren dossierstukken	Via HDN	Via HDN

Offerte	bijBouwe NHG Kader	bijBouwe NIET-NHG Kader
Acceptatietermijn garantie verklaring	3 weken	3 weken
Geldigheidstermijn garantie verklaring	4 maanden	4 maanden
Acceptatietermijn offerte	2 weken	2 weken
Verlengingstermijn	2 maanden	2 maanden
Bereidstellingsprovisie	niet van toepassing	niet van toepassing
Kosten annulering aanvraag of offerte zonder verlenging	geen kosten	geen kosten
Kosten annulering offerte met verlenging, na ingang verlenging	1% van geoffreerde hoofdsom (exclusief overbrugging)	1% van geoffreerde hoofdsom (exclusief overbrugging)

Vergoeding voor gedeerde renteinkomsten vanwege vervroegd aflossen door de leningnemer	bijBouwe NHG Kader	bijBouwe NIET-NHG Kader
% vergoedingsvrij aflossen	maximaal 10% van oorspronkelijke hoofdsom per kalenderjaar	maximaal 10% van oorspronkelijke hoofdsom per kalenderjaar
Berekening vergoeding	contante waarde	contante waarde
Vergoeding bij verkoop	geen vergoeding bij verkoop	geen vergoeding bij verkoop

Rente	bijBouwe NHG Kader	bijBouwe NIET-NHG Kader
Laagste rentecontrole	niet mogelijk, offerterente=passeerrente	niet mogelijk, offerterente=passeerrente
Laagste rentecontrole bij renteherziening	niet mogelijk, offerterente=passeerrente	niet mogelijk, offerterente=passeerrente
Wanneer renteherzieningsvoorstel	3 maanden van te voren	3 maanden van te voren
Eensporig rentebeleid	Ja	Ja
bij renteherziening variabele rente/1 jaar vast aanbieden (ook na vastzetten)	mogelijk	mogelijk
Risicoklassewijziging mogelijk (LTV)	niet mogelijk	op verzoek van klant bij aanlevering van een taxatierapport en automatisch bij renteherziening op basis van de laatst vastgestelde woningwaarde

Bouwdepot	bijBouwe NHG Kader	bijBouwe NIET-NHG Kader
Duur bouwdepot	nieuwbouw: 18 maanden, bestaande bouw: 9 maanden	nieuwbouw: 18 maanden, bestaande bouw: 9 maanden
Verlenging bouwdepot	kan verlengd worden met 6 maanden (zonder vergoeding)	kan verlengd worden met 6 maanden (zonder vergoeding)
Kosten bouwdepot voor klant	geen kosten	geen kosten
Vrijwillig bouwdepot	niet mogelijk	niet mogelijk
Rentevergoeding bouwdepot	gelijk aan hypotheekrente	gelijk aan hypotheekrente
Restant bouwdepot	NHG volgen	NHG volgen

Verstreking	bijBouwe NHG Kader	bijBouwe NIET-NHG Kader
--------------------	---------------------------	--------------------------------

Financieringslastpercentage tweeverdieners	NHG volgen	NHG volgen
Maximale verstrekking woning bestaande bouw	NHG volgen	NHG volgen
Maximale verstrekking kwaliteitsverbetering nieuwe lening	NHG volgen	NHG volgen
Maximale verstrekking kwaliteitsverbetering aanvullende lening	NHG volgen	NHG volgen
Maximale verstrekking nieuwbouw	NHG volgen Afwijkend op NHG: Renteverlies tijdens bouw tot max. 4%	NHG volgen Afwijkend op NHG: Renteverlies tijdens bouw wordt niet meegenomen
Meefinancieren restschuld	Niet mogelijk	Niet mogelijk

Marktwaarde	bijBouwe NHG Kader	bijBouwe NIET-NHG Kader
Bepaling marktwaarde bestaande bouw	NHG volgen	NHG volgen
Bepaling marktwaarde bestaande bouw incl. verbouwing	NHG volgen	NHG volgen
Bepaling marktwaarde nieuwbouw	NHG volgen Afwijkend op NHG: Renteverlies tijdens bouw tot max. 4%	NHG volgen Afwijkend op NHG: Renteverlies tijdens bouw wordt niet meegenomen
Bepaling marktwaarde oversluiting	NHG volgen	NHG volgen
Bepaling marktwaarde verhoging, tweede hypotheek	NHG volgen	NHG volgen
Bepaling marktwaarde omzetting	Vindt geen nieuwe toetsing plaats, dus wordt uitgegaan van bij ons bekende waarde van onderpand	Vindt geen nieuwe toetsing plaats, dus wordt uitgegaan van bij ons bekende waarde van onderpand
WOZ	niet mogelijk	Mogelijk, alleen bij oversluiten wanneer verstrekking max. 60% WOZ-waarde is. Niet mogelijk in combinatie met een verbouwing of indien het onderpand een appartementsrecht betreft

Kredieten	bijBouwe NHG Kader	bijBouwe NIET-NHG Kader
BKR codering	BKR coderingen niet toegestaan	BKR coderingen niet toegestaan
Aflopend krediet fiscale behandeling (werkelijke last). 10 jaar en korter	NHG volgen	NHG volgen
Kredieten	NHG volgen Afwijkend op NHG: - 7.3.1.e. geen Blokhypotheek - Werkelijke last alleen bij PL meenemen - Lening ouders rekening houden met werkelijke bruto last	NHG volgen Afwijkend op NHG: - 7.3.1.e. geen Blokhypotheek - Werkelijke last alleen bij PL meenemen - Lening ouders rekening houden met werkelijke bruto last
Studiefinanciering (DUO)	NHG volgen	NHG volgen

Aantonen eigen middelen	NHG volgen	Vanaf € 1.000,-
Herkomst eigen middelen aantonen	Boven € 10.000,- of bij twijfel herkomst aantonen	Boven € 10.000,- of bij twijfel herkomst aantonen

Aanvrager	bijBouwe NHG Kader	bijBouwe NIET-NHG Kader
Legitimatiebewijs	NHG volgen	NHG volgen
SFH	NHG volgen	NHG volgen
Verblijfsvergunning	NHG volgen Afwijkend op NHG: Aanvragers met de Kroatische nationaliteit moeten een tewerkstellingsvergunning aanleveren.	NHG volgen Afwijkend op NHG: Aanvragers met de Kroatische nationaliteit moeten een tewerkstellingsvergunning aanleveren.
Financiering familieband	Mogelijk	Mogelijk

Inkomen	bijBouwe NHG Kader	bijBouwe NIET-NHG Kader
Alimentatie inkomen	NHG volgen	NHG volgen
Buitenlands inkomen	NHG volgen, Afwijken op NHG: Hypotheekgever moet woonachtig zijn in Nederland Alleen inkomen in euro's toegestaan	NHG volgen, Afwijken op NHG: Hypotheekgever moet woonachtig zijn in Nederland Alleen inkomen in euro's toegestaan
DGA	NHG volgen Afwijken op NHG: Bij meervoudige BV constructie is een geconsolideerde jaarrekening verplicht	NHG volgen Afwijken op NHG: Directeur Groot Aandeelhouders worden als zelfstandig ondernemers beoordeeld als: 1. een aandelenbelang van > 25% heeft en binnen deze onderneming management verantwoordelijkheid heeft of 2. een aandelenbelang van > 50% heeft Bij meervoudige BV constructie is een geconsolideerde jaarrekening verplicht
Flexinkomen	NHG volgen Afwijken op NHG: Toetsinkomen maximaal het huidige inkomen volgens werkgeversverklaring. Loonvervangende uitkeringen worden niet meegenomen	NHG volgen Afwijken op NHG: Toetsinkomen maximaal het huidige inkomen volgens werkgeversverklaring. Loonvervangende uitkeringen worden niet meegenomen
Inkomen met intentieverklaring	NHG volgen	NHG volgen
Inkomen uit PGB/ gastouder	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Inkomen voor onbepaalde tijd	NHG volgen	NHG volgen
Inkomen uit toekomstig dienstverband	NHG volgen	NHG volgen

Dienstverband bij uitzendbureau	Alleen mogelijk indien aangesloten bij ABU/NBBU	Alleen mogelijk indien aangesloten bij ABU/NBBU
Inkomen zonder intentieverklaring	NHG volgen	NHG volgen
Inkomensstijging binnen bepaalde tijd	NHG volgen	NHG volgen
Inkomsten uit vermogen	Niet mogelijk	Mogelijk, van de waarde van het vermogen wordt 3% genomen of de hypotheekrente als deze lager is. Minimale ondergrens van het vermogen is € 100.000,-
Huurinkomsten	Niet mogelijk	Onder voorwaarden
Kasbetaling	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Onregelmatigheidstoeslag	NHG volgen	NHG volgen
Overwerk	NHG volgen	NHG volgen
Meerdere dienstverbanden	Indien sprake van meerdere dienstverbanden wordt het inkomen tot een 40-urige werkweek meegenomen. Het meerdere wordt beperkt tot maximaal 20% overwerk.	Indien sprake van meerdere dienstverbanden wordt het inkomen tot een 40-urige werkweek meegenomen. Het meerdere wordt beperkt tot maximaal 20% overwerk.
Provisie inkomen	NHG volgen	NHG volgen
Sociale uitkeringen	NHG volgen, Afwijkend op NHG: - Alleen blijvende uitkeringen meenemen - Geen PGB - Geen WAJONG	NHG volgen, Afwijkend op NHG: - Alleen blijvende uitkeringen meenemen - Geen PGB - Geen WAJONG
Toetsinkomen	NHG volgen	NHG volgen
Zelfstandigen	NHG volgen, daarnaast aanvullende eisen m.b.t. vermogenspositie, cashflow, sector en minstens drie volledige kalenderjaren	NHG volgen, daarnaast aanvullende eisen m.b.t. vermogenspositie, cashflow, sector en minstens drie volledige kalenderjaren

Onderpand	bijBouwe NHG Kader	bijBouwe NIET-NHG Kader
Acceptabele onderpanden	NHG volgen Afwijkend op NHG: alleen de volgende onderpanden financieren: - Appartementen - Eengezinswoningen - Maisonnette - Twee-onder-1-kapwoningen - Herenhuizen - Villa's - Bungalows - (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming	NHG volgen Afwijkend op NHG: alleen de volgende onderpanden financieren: - Appartementen - Eengezinswoningen - Maisonnette - Twee-onder-1-kapwoningen - Herenhuizen - Villa's - Bungalows - (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming
Bouwkavel	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Bouwkundig rapport	NHG volgen, - Het bouwkundig rapport mag op de datum van de definitieve	NHG volgen, Afwijkend op NHG:

	<p>offerte van de lening niet ouder zijn dan 12 maanden.</p> <p>- Vraag I.2.a moet beantwoord zijn met “voldoende” of “goed”. Zo niet, dan moet het benodigde bedrag om die omschrijving te krijgen in een bouwdepot ondergebracht worden.</p>	<p>- kosten direct noodzakelijk herstel in bouwdepot plaatsen indien meer dan € 2.000.</p> <p>- Het bouwkundig rapport mag op de datum van de definitieve offerte van de lening niet ouder zijn dan 12 maanden.</p> <p>- Vraag I.2.a moet beantwoord zijn met “voldoende” of “goed”. Zo niet, dan moet het benodigde bedrag om die omschrijving te krijgen in een bouwdepot ondergebracht worden.</p>
Energiebesparende voorzieningen	NHG volgen Het daadwerkelijke bedrag aan energiebesparende voorzieningen tot € 9.000,- kan boven de 101% worden gefinancierd tot een maximum van 106% van de marktwaarde.	NHG volgen Het daadwerkelijke bedrag aan energiebesparende voorzieningen tot € 9.000,- kan boven de 101% worden gefinancierd tot een maximum van 106% van de marktwaarde.
Energieneutrale woning (NulopdeMeter)	NHG volgen	NHG volgen
Erfpacht	NHG volgen	Groene opinie aantonen
Gedeeltelijk Royement	NHG volgen	NHG volgen
Gedeeltelijke verhuur	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Groninger Akte	NHG volgen	NHG volgen
Koopregelingen	NHG volgen	Niet mogelijk
Minimale marktwaarde onderpand	€ 70.000,-	€ 70.000,-
Niet-acceptabele onderpanden	<p>NHG volgen,</p> <p>Afwijkend op NHG:</p> <p>Niet mogelijk om te financieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bedrijfspanen - Woon/winkelpanden - Woon/Bedrijfspanen - Vakantie- en recreatiewoningen - Stacaravans en Woonwagens - Vliegtuigen - Landelijke Eigendommen - Onderpanden met agrarische bestemming - Woning die valt onder de Wet op plattelandswoningen - Verhuurd onroerend goed - Beleggingspanden - Zakelijke objecten - Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening) - Coöperatieve flat exploitatieverenigingen - Panden of woningen op een 	<p>NHG volgen,</p> <p>Afwijkend op NHG:</p> <p>Niet mogelijk om te financieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bedrijfspanen - Woon/winkelpanden - Woon/Bedrijfspanen - Vakantie- en recreatiewoningen - Stacaravans en Woonwagens - Vliegtuigen - Landelijke Eigendommen - Onderpanden met agrarische bestemming - Woning die valt onder de Wet op plattelandswoningen - Verhuurd onroerend goed - Beleggingspanden - Zakelijke objecten - Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening) - Coöperatieve flat exploitatieverenigingen - Panden of woningen op een

	industrie- of bedrijventerrein - Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen - Losse garageboxen - Huizen die op de veiling zijn aangekocht - Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning - Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie	industrie- of bedrijventerrein - Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen - Losse garageboxen - Huizen die op de veiling zijn aangekocht - Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning - Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie
Nieuwbouw in eigen beheer	NHG volgen, Afwijkend op NHG: - Alleen met koop-/aannemingsovereenkomst - Waardebepaling wordt gebaseerd op een (nieuwbouw-) taxatie	NHG volgen, Afwijkend op NHG: - Alleen met koop-/aannemingsovereenkomst - Waardebepaling wordt gebaseerd op een (nieuwbouw-) taxatie
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Alleen mogelijk met waarborgcertificaat van Stichting GarantieWoning	Alleen mogelijk met waarborgcertificaat van Stichting GarantieWoning
Taxatierapport	NHG volgen	NHG volgen
Vereisten VVE bij appartementen	NHG volgen	NHG volgen, Afwijkend op NHG: Verplicht: - Inschrijving KvK - Actief - Stroomschema onderhoud aanhouden
Waarborgcertificaat	NHG volgen	NHG volgen

Overbrugging	bijBouwe NHG Kader	bijBouwe NIET-NHG Kader
Max. overbrugging indien woning niet verkocht en/of ontbindende voorwaarden niet verlopen	woning moet verkocht zijn	woning moet verkocht zijn
Max. overbrugging indien woning verkocht (als er sprake is van ontbindende voorwaarden dienen deze te zijn verstreken)	Verkoopsom van het te verkochte pand minus restant schuld minus kosten: 3% van de verkoopsom	Verkoopsom van het te verkochte pand minus restant schuld minus kosten: 3% van de verkoopsom
Maximale duur overbrugging	24 maanden (met kosteloos verlengen 6 maanden)	24 maanden (met kosteloos verlengen 6 maanden)
Minimale overbrugging	€ 10.000,-	€ 10.000,-
Overbruggingsrente	2 jaars rente	2 jaars rente

Toetsing	bijBouwe NHG Kader	bijBouwe NIET-NHG Kader
Financieringslast	NHG volgen	NHG volgen
Toetsrente	NHG volgen	NHG volgen

Belastingplichtig in buitenland	NHG volgen, Afwijken op NHG: - Hypotheekgever moet woonachtig zijn in Nederland	NHG volgen, Afwijken op NHG: - Hypotheekgever moet woonachtig zijn in Nederland
Looptijd lening	NHG volgen	NHG volgen
Verzekeringen	bijBouwe NHG Kader	bijBouwe NIET-NHG Kader
Overlijdensrisicoverzekering	Iedere willekeurige ORV kan bij het product gesloten worden.	Iedere willekeurige ORV kan bij het product gesloten worden.