



bij Bouwe

Acceptatiehandleiding
Januari 2020

Inhoudsopgave

Begrippenlijst	4
1. Algemeen	7
1.1. Dynamic Credit Hypotheken B.V.	7
1.2. Quion	8
1.3. Contact	8
2. De bijBouwe hypotheek	8
2.1. Proces	8
2.1.1. Hypotheekaanvraag	8
2.1.2. Acceptatie (eerste- en finale beoordeling)	9
2.2. Doeleinden	9
2.3. Consumptief lenen	10
2.3.1. Woning gerelateerd	10
2.3.2. Niet-woning gerelateerd	10
2.4. Rente	10
2.5. Aflossing	11
2.6. Offertes	11
2.6.1. Indicatieve offerte (incl. garantieverklaring)	11
2.6.2. Bindend kredietaanbod (definitieve offerte)	11
2.6.3. Verlenging	12
2.6.4. Annulering	12
2.6.5. Rentewijzigingen	12
3. Aanvrager(s)	12
3.1. Vereisten aanvrager	13
3.2. Identificatie	13
3.2.1. Nederlandse nationaliteit	13
3.2.2. Niet-Nederlandse nationaliteit	13
3.3. Toetsing kredieten	14
3.3.1. BKR (Bureau Krediet Registratie)	14
3.3.2. Studielening (DUO)	15
3.3.3. Restschuldfinanciering	15
3.3.4. Onderhandse leningen	15
4. Inkomen	16
4.1. Dienstverband	16
4.1.1. Beoordeling van het inkomen	16
4.1.2. Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring	18
4.1.3. Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring/flexibele arbeidsrelatie	18
4.1.4. Toekomstig inkomen	19
4.2. Pensioen	19
4.2.1. Toekomstig pensioen	19
4.2.2. Huidig pensioen	20
4.3. Zelfstandig inkomen	20
4.3.1. Voorwaarden zakelijk inkomen	20
4.4. Inkomen uit vermogen	20
4.5. Huurinkomsten	21

4.6. Sociale uitkeringen	21
4.7. Alimentatie.....	22
4.8. Overige inkomsten	22
5. Onderpand	22
5.1. Waardebepaling	23
5.1.1. Taxatierapport	23
5.1.2. WOZ-waardebepaling	23
5.1.3. Bouwkundig rapport	24
5.2. Nieuwbouw.....	24
5.2.1. Zelfbouw	24
5.2.2. Bouw in eigen beheer	24
5.2.3. Projectbouw	25
5.3. Vereniging van eigenaren (VvE)	25
5.3.1. Uitzonderingen Vereniging van Eigenaren	25
5.4. Erfpacht.....	26
5.5. Bouwdepot	26
5.5.1. Rubriekswijziging	26
5.6. Energiebesparende voorzieningen (EBV).....	26
5.6.1. Duurzaamheidsbudget	27
5.7. Type onderpanden	28
5.7.1. Acceptabel	28
5.7.2. Niet-acceptabel	28
5.8. Type koopconstructies.....	29
5.8.1. Acceptabele koopconstructies	29
5.8.2. ABC (ABBC)	29
5.8.3. Niet-acceptabele koopconstructies	29
6. Huidige woning.....	29
6.1. Oversluiten.....	29
6.2. Beoordelen huidige hypothecaire lening.....	30
6.2.1. Huidige woning niet te koop aangeboden	30
6.2.2. Huidige woning nog niet te koop aangeboden	30
6.2.3. Huidige woning te koop aangeboden	30
6.2.4. Huidige woning definitief verkocht	31
6.2.5. Restschuld	31
6.2.6. Echtscheiding	31
6.3. Overbruggingshypotheek	31
6.3.1. Huidige woning is definitief verkocht	31
6.3.2. Huidige woning is niet (definitief) verkocht	32
6.3.3. Rente	32
6.3.4. Inkomenstoets	32
7. Financiering	32
7.1. Toetsing	32
7.1.1. Consumptieve toetsing (box 3)	33
7.1.2. Aflossingsstand	33
7.2. Eigen middelen	33
8. Verzekeringen	34

8.1. Opstalverzekeringen	34
8.2. Overlijdensrisicoverzekeringen (ORV)	34
8.3. Kapitaalverzekeringen	34
9. Beheersituaties.....	35
9.1. Verhogingen.....	35
9.2. Omzetting	36
9.2.1. Tussentijdse renteaafkoop	36
9.2.2. Wijzigen aflosvorm	37
9.2.3. Wijzigen risicoklasse	37
9.3. Meeneemregeling.....	37
9.3.1. Maximaal bedrag nieuwe lening	37
9.3.2. NHG	38
9.3.3. Passeren	38
9.3.4. Echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap of einde samenleving	38
9.3.5. Rente nieuwe lening	39
9.3.6. Wijzigen aflossingsvorm	39
9.3.7. Looptijd verlengen	39
9.3.8. Verhoging	40
9.3.9. Annuleringskosten	40
9.3.10. Toetsing	40
9.4. Hoofdelijke aansprakelijkheid.....	40
9.4.1. Toevoegen schuldenaar	40
9.4.2. Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid (OHA)	40

Begrippenlijst

Je bent begonnen met het lezen van de bijBouwe Acceptatiehandleiding. Sommige begrippen die in dit document staan zullen niet voor iedereen meteen duidelijk zijn. Daarom hebben we een overzicht gemaakt van de begrippen waar we vaker vragen over krijgen en hebben deze zo helder mogelijk uitgelegd.

Deze lijst is niet uitputtend en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Begrip	Omschrijving
Acceptatietermijn	De tijd die je hebt om de garantieverklaring of het bindend kredietaanbod te ondertekenen.
Aflossingsstand	Als je na 1 januari 2013 je eerste hypotheek hebt afgesloten, dan moet je jouw hypotheek in 30 jaar ten minste annuïtair aflossen om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. De aflossingsstand is de (tussen)stand van het aantal maanden waarin je nog recht op hypotheekrenteaftrek hebt. We verwijzen je graag door naar de website van de Belastingdienst voor de uitgebreide regels omtrent de aflossingsstand.
BKR-codering	Een BKR-codering is een aantekening op jouw BKR-registratie. Dit kan bijvoorbeeld ontstaan door niet (op tijd) betalen, een betalingsregeling of een kwijtschelding.
BKR-registratie	Het Bureau Krediet Registratie (BKR) registreert iedereen die een krediet heeft. Denk hierbij aan een lening, creditcard, privé leaseauto of de financiering van jouw mobiele telefoon. Na het aflossen en beëindigen van je krediet blijven deze nog 5 jaar zichtbaar.
Borgtochtprovisie	De premie die je aan Stichting Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) betaalt om een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) te krijgen. Dit is 0,7% van het totale hypotheekbedrag. Had je al een NHG-hypotheek en sluit je deze over naar een bijBouwe hypotheek met NHG? Dan hoef je alleen over het deel van de nieuwe hypotheek dat hoger is dan je restschuld borgtochtprovisie te betalen. Om inzicht te krijgen in wat deze garantie biedt, verwijzen wij je naar de website van NHG.
Box 3	Box 3 is de belastingbox voor inkomen uit sparen en beleggen. Als je woning(financiering) in deze box valt, kom je niet in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek. Vaak worden financieringen in deze box 3 'consumptief' genoemd.
Energiebespaarbudget	Een energiebespaarbudget is een budget dat je mag gebruiken voor aanpassingen of toevoegingen aan je woning die je woning energiezuiniger maken. Als je gebruik maakt van dit budget hoef je van tevoren niet aan te geven welke energiebesparende maatregelen je gaat treffen, dat mag je op een later moment bepalen. Lees in het hoofdstuk 5.6.1. Duurzaamheidsbudget hoe dit exact werkt.
Energie-index of Energieprestatiecoëfficiënt	Een waarde die aangeeft wat het energieverbruik van jouw woning is.
Energie neutrale woning	Een energieneutrale woning wekt minstens zo veel energie op als de woning verbruikt (voor de volledige definitie zie hoofdstuk 5.6 Energiebesparende voorzieningen (EBV)).
Finale beoordeling	De beoordeling die wordt gedaan door de tweede hypotheekacceptant wanneer jouw hypotheekaanvraag volledig is behandeld en goedgekeurd door de eerste hypotheekacceptant.
Financieringslast	Het bedrag dat je maandelijks aan rente en aflossing betaalt voor je hypotheek op basis van een annuïteit over de looptijd, eventueel vermeerderd met het bedrag van de erfpachtcanon.

Financieringslasttabel	<p>De tabel die wij gebruiken om te berekenen of jij jouw gewenste hypotheek kan betalen. Deze tabel is opgenomen in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) en is vastgesteld op basis van de Nibud-normen.</p> <p><i>Let op! De financieringslasttabel kan soms afwijken afhankelijk van je situatie. Hierbij kan je denken aan of je de pensioenleeftijd hebt bereikt of als je inkomen uit het buitenland hebt.</i></p>
Financieringslastpercentage	<p>Het percentage van je inkomen dat jij (maandelijks) maximaal mag uitgeven aan je lening. Wij gebruiken dit voor het berekenen van je maximale hypotheeklasten. Dit wordt ook wel de 'woonquote' genoemd.</p> <p>Wij berekenen eerst je "woonquote inkomen", dat is de som van 100% van het hoogste en 80% van het lagere inkomen. Dat inkomen wordt tegen het rentepercentage op je offerte afgezet in een financieringslasttabel. Hieruit volgt het financieringslastpercentage.</p>
Flexibele arbeidsrelatie	<p>Als je geen vast dienstverband hebt en niet in aanmerking komt voor een onvoorwaardelijke intentieverklaring of als je geen vast aantal uren hebt dan wordt jouw dienstverband gezien als een flexibele arbeidsrelatie. Voorbeelden hiervan zijn een O-uren contracten of een contract als uitzendkracht.</p>
Geldigheidstermijn	<p>De termijn waarbinnen je recht hebt op de door ons afgegeven rente en binnen welke termijn de hypotheekakte moet passeren bij de notaris.</p>
Groninger Akte	<p>Een constructie waarbij het passeren bij de notaris (wanneer je eigenaar wordt van de woning en de daarbij behorende leveringsakte tekent) plaatsvindt voordat je het koopbedrag voldoet. Je bent dus eerder eigenaar dan dat je hebt betaald. Dit leg je vast in een Groninger Akte.</p>
HDN (Hypotheek Data Netwerk)	<p>Het berichtensysteem dat ervoor zorgt dat de documenten die aangeleverd worden op een veilige manier bij ons terecht komen. De adviseur kan dit gebruiken via zijn adviessoftware. Als je bij ons je hypotheek online aanvraagt dan gebruik je jouw bijBouwe account voor het aanleveren van documenten.</p>
Hypothecaire inschrijving	<p>In de hypotheekakte geef je aan welk geldbedrag je leent om je woning te betalen. Standaard is de hypothecaire inschrijving gelijk aan het bedrag dat je leent plus 50% van dit bedrag voor andere bedragen die je verschuldigd mocht zijn aan bijBouwe (zoals rente, kosten en vergoedingen). Je kan ook kiezen om je inschrijving te verhogen, bijvoorbeeld als je in de toekomst wilt verbouwen. Kies je voor een verhoogde inschrijving, dan hoef je bij het verhogen van je hypotheek binnen deze inschrijving niet naar de notaris. Dit noemen we een onderhandse verhoging.</p>
Hypotheek	<p>Een hypothecaire lening is een geldlening met als onderpand een onroerende zaak, zoals een huis. De hypotheek is het zekerheidsrecht dat de geldnemer (jij) geeft aan de geldgever (in dit geval bijBouwe) als onderpand voor de lening. De term hypotheek wordt in de volksmond gebruikt wanneer gesproken wordt over de geldlening in combinatie met de zekerheden die worden gegeven voor de terugbetaling ervan. Op die manier gebruikt bijBouwe de term 'hypotheek' ook in de algemene voorwaarden en in deze handleiding.</p>

Leningdeel/Leningdelen	<p>Je kunt ervoor kiezen om je hypotheek te splitsen in verschillende leningdelen. Gebruikelijke redenen om dit te doen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Combineren van verschillende aflosvormen (annuïteit, lineair of aflosvrij) • Combineren van verschillende looptijden (bijvoorbeeld vanwege je aflossingsstand of een naderend pensioen)
Looptijd	De looptijd van je hypotheek is maximaal 30 jaar.
NHG (Nationale Hypotheek Garantie)	NHG is een garantie die wordt afgegeven door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Zij nemen in sommige situaties een eventuele restschuld bij een gedwongen verkoop over. Bij werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, scheiding en overlijden kijken ze met je mee naar de mogelijkheden tot woningbehoud.
Nul-op-de-meter-woning	<p>Een Nul-op-de-meter-woning wekt minstens zo veel energie op als de woning en haar bewoners verbruiken (voor de volledige definitie zie hoofdstuk 5.6 Energiebesparende voorzieningen (EBV)).</p>
Oneigenlijk gebruik	Wanneer je een eerste hypotheek aanvraagt met NHG en je binnen drie maanden een verhoging aanvraagt die buiten de NHG-grens valt. Dit met het doel om een lage rente te verkrijgen voor het grootste deel van je hypotheek.
Renteblad	Een overzicht van de rentes bij verschillende schuldmarktwaardeverhoudingen (ook wel bekend als Loan-to-Value (LTV), bij NHG-leningen en voor verschillende rentevastperiodes en verschillende aflossingsvormen. Elke keer dat de rente wordt aangepast maken wij een nieuw renteblad. Wanneer jij een hypotheek aanvraagt dan is jouw rente gebaseerd op het dan geldende renteblad.
Renteherzieningsdatum	De datum wanneer jouw rentevastperiode afloopt.
Taxatierapport	Een taxatierapport is een document waarin een erkend taxateur de waarde van een woning vaststelt, onder andere op basis van de onderhoudsstaat. Een taxatierapport dat je gebruikt voor een bijBouwe hypotheek mag nooit ouder zijn dan 6 maanden.
Toetsinkomen	De som van de inkomens (alleen de inkomensbestandsdelen die wij meenemen), beide inkomens worden voor 100% meegenomen voor het berekenen van de maximale financieringslast.
Vermogensopbouwproduct	Een product dat gekoppeld is aan een hypotheek. Kenmerkend hiervoor was een eenmalige of periodieke geldstorting, met als doel om vermogen op te bouwen waarmee de lening aan het einde van de looptijd werd afgelost.
Vernieuwbouw	Een bestaand gebouw dat op dusdanige manier verbouwd wordt dat de verbouwing in sterke mate gelijk is aan nieuwbouw. Denk hierbij aan bouwtermijnen, het aanwezig zijn van een koop-aanneemovereenkomst, afbouwgarantie, etc.
Verzekerde	De persoon wiens leven met de overlijdensrisicoverzekering is verzekerd. Als deze persoon tijdens de looptijd van de verzekering komt te overlijden dan zal in beginsel het verzekerde bedrag uitgekeerd worden.
Verzekeringnemer	De eigenaar van de verzekering. Deze persoon sluit ook vaak de verzekering af.

1. Algemeen

Deze acceptatiehandleiding is geschreven om de consument te helpen te begrijpen welke eisen wij (bijBouwe) stellen aan een hypotheekaanvraag. Deze handleiding is bedoeld voor jou en je adviseur. Wanneer jij een adviseur in de hand hebt genomen zullen wij tijdens de aanvraag in principe met je adviseur communiceren.

Deze acceptatiehandleiding is een leidraad voor het acceptatiebeleid van de bijBouwe hypotheek. Acceptatiecriteria zijn niet beperkt tot wat er in deze handleiding staat. We behouden ons het recht voor om aanvullende informatie of documenten op te vragen en nadere voorwaarden te stellen als we daar aanleiding toe zien. Alle documenten moeten digitaal worden aangeleverd (via HDN), maar bij twijfel behouden we ons ook het recht voor om een origineel document op te vragen.

Wanneer we spreken van digitaal aanleveren of gebruik maken van HDN bedoelen wij het volgende:

- Adviseur: Je adviessoftwarepakket ondersteunt HDN. Via je pakket kun je de benodigde documenten aanleveren en de status van de hypotheekaanvraag inzien.
- Consument: Via de bijBouwe website kun je toegang krijgen tot je eigen bijBouwe account. Hier kun je de benodigde documenten uploaden en veilig aan ons toesturen.

Om onze diensten juist en volledig aan te kunnen bieden gebruiken we jouw persoonsgegevens. We verwerken deze gegevens zorgvuldig en veilig. Over de manier waarop we jouw persoonsgegevens verwerken willen we graag open en duidelijk zijn. Ga naar www.bijbouwe.nl/privacyverklaring voor onze privacyverklaring.

De acceptatiecriteria in deze acceptatiehandleiding zijn in beginsel van toepassing op zowel hypotheekaanvragen met als zonder NHG. Indien wij afwijken van de NHG-voorwaarden zullen wij dit expliciet vermelden. Als deze acceptatiehandleiding geen uitsluitel geeft, kan de hypotheekaanvraag worden voorgelegd aan de kredietcommissie. De beoordeling van zo'n aanvraag kan langer duren dan gebruikelijk en er kan aanvullende informatie opgevraagd worden of nadere voorwaarden worden gesteld.

De gegevens in deze acceptatiehandleiding kunnen wijzigen, bijvoorbeeld door wijzigingen in wet- en regelgeving en NHG-voorwaarden en normen. De in deze acceptatiehandleiding opgenomen waarden, bedragen en percentages gelden daarom per de aangegeven datum en kunnen te allen tijde wijzigen zonder voorafgaande kennisgeving. De meest recente versie van de acceptatiehandleiding vind je op www.bijbouwe.nl/belangrijke-documenten. Je kunt geen rechten ontlenen aan deze acceptatiehandleiding.

bijBouwe is de geldverstrekker die jou als klant direct koppelt aan een investeerder zonder tussenkomst van een bank. Aangezien bijBouwe met verschillende partijen samenwerkt is het goed om deze kort toe te lichten.

1.1. Dynamic Credit Hypotheken B.V.

De bijBouwe Hypotheek wordt aangeboden door Dynamic Credit Hypotheken B.V. (die bijBouwe als handelsnaam gebruikt). Al het contact verloopt via bijBouwe maar op diverse documenten, waaronder de hypotheekakte en de pandakte, zal je de naam Dynamic Credit Hypotheken B.V. terugzien.

1.2. Quion

Quion is de partner die ons helpt om leningen te verstrekken en te beheren. Wanneer jij een bijBouwe hypotheek hebt dan zorgt Quion er bijvoorbeeld voor dat jouw maandelijkse betaling wordt verwerkt. Daarnaast verwerken zij jouw verzoeken zoals extra aflossen en bouwdepotdeclaraties. Zij doen dit in nauw contact met ons, je blijft een klant van bijBouwe.

1.3. Contact

Heb je vragen over de bijBouwe hypotheek of over de diensten die we aanbieden neem dan contact met ons op. Kijk voor de actuele openingstijden en contactgegevens op www.bijbouwe.nl. Voor onafhankelijke adviseurs is dit www.bijbouwe.nl/adviseurs.

Als klant kun je ons per e-mail bereiken via info@bijbouwe.nl, adviseurs kunnen e-mailen naar acceptatie@bijbouwe.nl. Wanneer je ons e-mailt vermeldt dan in de onderwerpregel de naam (van je klant) en het dossiernummer.

Wil je ons bellen? Dan kun je ons bereiken op 024 8000 789.

Heb je een vraag over je bestaande hypotheek dan kun je bellen met onze partner Quion. Quion is bereikbaar op het telefoonnummer 010 2421 519.

2. De bijBouwe hypotheek

In dit hoofdstuk lichten we toe welke eigenschappen de bijBouwe hypotheek kent en welke voorwaarden van toepassing zijn op onze offertes.

De bijBouwe hypotheek moet in ieder geval voldoen aan deze voorwaarden:

- De hypotheeksom bedraagt minimaal € 37.500
- De hypotheeksom bedraagt maximaal € 1.000.000, inclusief overbrugging
- De hypotheek heeft maximaal een looptijd van 30 jaar

2.1. Proces

2.1.1. Hypotheekaanvraag

Een adviseur kan een bijBouwe hypotheek aanvragen via adviessoftware en consumenten via de bijBouwe website.

Als adviseur werkt het als volgt. Via je adviessoftware kun je de aanvraag bij ons indienen. Het HDN-nummer dat je dan dient te gebruiken is 320804. We gaan ervan uit dat het adviespakket is ingesteld op het versturen en ontvangen van HDN berichten. Bij eventuele vragen kun je contact opnemen met de betreffende aanbieder van jouw adviespakket. Als de aanvraag correct is verzonden, krijg je een ontvangstbericht.

Als adviseur heb je de mogelijkheid om meerdere leningdelen aan te vragen. Als de aanvraag volledig en correct is, wordt een indicatieve offerte inclusief garantieverklaring uitgebracht. Blijkt uit de beoordeling dat de aanvraag niet voldoet aan de acceptatiecriteria van bijBouwe, dan sturen wij direct een afwijzing. Bij onduidelijkheden nemen we contact op.

2.1.1.1. Wijzigen van je hypotheekaanvraag

Wanneer je na de aanvraag een wijziging wenst dan kan dit in de meeste gevallen door ons een e-mail te sturen. Zie het hoofdstuk 1.3. Contact voor onze contactgegevens.

Omdat de hoofdsom voor de hypotheek op aanvraagdatum gereserveerd wordt voor de gevraagde rentevastperiode, is het niet altijd mogelijk om daarna nog wijzigingen door te voeren binnen dezelfde aanvraag. Hieronder benoemen wij voorbeelden van wijzigingen die alleen maar mogelijk zijn door een nieuwe aanvraag in te dienen:

- De rentevastperiode wijzigen;
- De hypotheeksom verhogen boven het oorspronkelijk aangevraagde bedrag;
- Een overbruggingshypotheek toevoegen (lees wat dit inhoudt in het hoofdstuk 6.3. Overbruggingshypotheek); en
- De aan te kopen woning wijzigen.

2.1.2. Acceptatie (eerste- en finale beoordeling)

Voor de beoordeling van jouw hypotheekaanvraag hanteren wij het vier-ogen-principe. Dit betekent dat alle aangeleverde documenten worden beoordeeld door twee hypotheekacceptanten. Wanneer de eerste acceptant de aanvraag helemaal heeft beoordeeld en akkoord heeft bevonden komt jouw hypotheekaanvraag terecht bij de tweede hypotheekacceptant voor een finale beoordeling. Bevindingen worden door de eerste acceptant opgepakt en eventueel word jij (of je adviseur) ingelicht over openstaande vragen. Bij een positieve beoordeling van de tweede acceptant zal een bindend kredietaanbod (definitieve offerte) volgen. Bij een negatieve beoordeling zal je aanvraag worden afgewezen.

De datum waarop het bindend kredietaanbod (en dus het moment van de definitieve beoordeling) wordt opgemaakt is leidend wanneer gekeken wordt naar:

- De geldigheid van aangeleverde documenten;
- De acceptatiehandleiding die van toepassing is; en
- (indien van toepassing) de geldende NHG-normen.

bijBouwe accepteert geen elektronische handtekening op documenten die door onszelf verstrekt worden. Op overige documenten is een elektronische handtekening toegestaan. Uitzonderingen hierop zijn gekwalificeerde elektronische handtekeningen via een certificatedienstverlener.

2.2. Doeleinden

Je hypotheekaanvraag moet één van de volgende doelen hebben:

- Het verkrijgen van eigendom van een woning, waar ook mee wordt bedoeld:
 - Het vergroten van een aandeel in het eigendom; of
 - Het verkrijgen van een recht van erfpacht of een appartementsrecht.
- Als je al eigenaar van een woning bent:
 - Herfinanciering bestaande hypotheek;
 - Herfinancieren fiscaal aftrekbare lening (box 1);
 - In verband met kwaliteitsverbetering;
 - In verband met relatiebeëindiging of erfopvolging;
 - In verband met afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond; of
 - In verband met een verbeterde klantsituatie zoals bedoeld door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

Het aanvragen van een bijBouwe hypotheek in combinatie met een SVn starterslening is alleen mogelijk met NHG.

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

Het is mogelijk om 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:

- Het verkrijgen van eigendom van de eigen woning;

- Kwaliteitsverbetering;
- Vergoeding aan de vertrekkende partner of erfgenamen;
- Afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond;
- Herfinanciering bestaande hypotheek; of
- Voor algehele aflossing van een hypotheek in verband met de bovengenoemde punten.

2.3. *Consumptief lenen*

Wij onderscheiden twee vormen van consumptief lenen. We leggen deze hieronder uit en geven aan of dit mogelijk is met een bijBouwe hypotheek.

2.3.1. Woning gerelateerd

Het gaat hier om het meefinancieren van uitgaven die in relatie staan tot de doelen benoemd in hoofdstuk 2.2 Doeleinden en niet behoren tot je eigenwoningschuld.

Voorbeelden van toegestane consumptieve leningdelen zijn:

- Een vergoeding voor vervroegde aflossing;
- Een gedeelte van de bestaande lening dat niet tot de eigenwoningschuld behoort, omdat er sprake is van een eigenwoningreserve;
- Een gedeelte van de af te lossen hypotheek behoort niet tot de eigenwoningschuld; of
- Renteverlies tijdens de bouw;
- De financiering van een box 3 woning.

Het is ook toegestaan om bij het oversluiten, in verband met de eerdergenoemde doelen, een fiscaal aftrekbaar krediet mee te nemen in je financiering (dit moet worden aangetoond middels je meest recente aangifte inkomstenbelasting).

2.3.2. Niet-woning gerelateerd

Het is niet toegestaan om goederen of bestaande kredieten af te betalen met je bijBouwe hypotheek. Voorbeelden van niet toegestane consumptieve doeleinden zijn:

- Aanschaf van onder andere een auto, caravan, boot, televisie of witgoed
- Opnemen van overwaarde voor eigen gebruik

Sluit je jouw hypotheek over en heb je een fiscaal aftrekbaar krediet? Dan is het wel toegestaan deze af te betalen met je bijBouwe hypotheek.

Let op! Wij keren alleen geld aan jou uit, indien dit wordt gebruikt voor de financiering van een box 3 woning.

2.4. *Rente*

Je hebt recht op de rente die geldt op de dag dat je aanvraag ons bereikt. De rente zal niet wijzigen op de dag van passeren als de dan geldende rente hoger of lager is.

Je vindt onze rentes op www.bijbouwe.nl. Hier kun je ook terugvinden welke rentevastperiodes er beschikbaar zijn en welke risicoklassen wij hanteren.

Als je na het uitbrengen van de garantieverklaring gebruik wil maken van een ander renteblad met een datum ná de aanvraagdatum, maar vóór de datum van binnenkomst van de geaccepteerde garantieverklaring, dan is dat mogelijk. Je geeft in de garantieverklaring duidelijk aan welk renteblad gebruikt moet worden. Na ondertekening van de garantieverklaring is het niet toegestaan een ander renteblad te gebruiken dan het renteblad dat vermeld wordt in de garantieverklaring.

Let op! Er kunnen geen verschillende rentevastperiodes met elkaar gecombineerd worden.

2.5. Aflossing

Je kunt met je bijBouwe hypotheek kiezen uit drie verschillende aflosvormen. Lineair, annuïtair en aflossingsvrij. Je mag deze verschillende aflosvormen combineren.

Om de fiscale aftrekbaarheid van een aflossingsvrije lening te bepalen houden wij rekening met het overgangsrecht. In welke mate jij gebruik kan maken van dit overgangsrecht bepalen wij door te rekenen met het laagste bedrag van:

- Maximaal de schuldrest op 31-12-2012 (overgangsrecht)
- Maximaal de huidige schuldrest
- Maximaal 50% van de marktwaarde

Wanneer je niet voldoet aan deze richtlijnen kan de aanvraag worden afgewezen of kan (een deel) de hypotheek in box 3 geplaatst en getoetst worden. Ook wanneer het aflossingsvrije leningdeel in box 3 valt mag het totaal aan aflossingsvrije hypotheek niet meer bedragen dan 50% van de marktwaarde. Wanneer je niet onder het overgangsrecht valt en wel kiest voor een aflossingsvrij leningdeel dan kan dit niet in combinatie met een NHG-garantie.

Let op! Een aflossingsvrije hypotheek moet uiterlijk op de einddatum volledig worden afgelost.

2.6. Offertes

2.6.1. Indicatieve offerte (incl. garantieverklaring)

Omdat de inhoudelijke beoordeling nog moet plaatsvinden, versturen we je eerst een indicatieve offerte. De indicatieve offerte inclusief bijlagen ontvang je via je bijBouwe account of je adviespakket. In deze offerte staan de documenten vermeld die we nodig hebben om de inhoudelijke beoordeling uit te voeren. Deze lijst met documenten kan worden aangevuld of aangepast als uit de beoordeling van jouw hypotheekaanvraag blijkt dat daar aanleiding voor is.

Om je zekerheid over de rente te geven sturen we je ook een garantieverklaring. Om gebruik te maken van de rente in de garantieverklaring moet deze binnen 3 weken door ons ondertekend ontvangen zijn. Door het ondertekenen van de garantieverklaring heb je de zekerheid dat wij voor het opmaken van het bindend kredietaanbod het renteblad hanteren zoals die gold op de datum dat de aanvraag door ons is ontvangen. De geldigheidstermijn is 4 maanden.

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.

2.6.2. Bindend kredietaanbod (definitieve offerte)

Als de finale beoordeling positief is, brengen wij een bindend kredietaanbod uit. Het bindend kredietaanbod inclusief bijlagen ontvang je in je bijBouwe account of je adviespakket. Upload het getekende bindend kredietaanbod inclusief bijlagen via dezelfde weg. Is je bindend kredietaanbod volledig en juist ingevuld? Dan ontvang jij of je adviseur een brief met de bevestiging hiervan en zullen wij ook de notaris de benodigde documenten toesturen. Daarna kan de notaris de passeerdatum doorgeven met het formulier dat hij van ons heeft ontvangen.

	Acceptatietermijn	Geldigheidstermijn	Toelichting
Indicatieve offerte	3 weken	4 maanden*	Inclusief garantieverklaring
Bindend kredietaanbod	2 weken	Gelijk aan indicatieve offerte	Einddatum gelijk aan de einddatum van de indicatieve offerte.

*De geldigheidstermijn kan eenmalig verlengd worden met 2 maanden. Zie het hoofdstuk 2.6.3. Verlenging.

2.6.3. Verlenging

De geldigheidstermijn van de indicatieve of definitieve offerte kan eenmalig verlengd worden met 2 maanden, tot een geldigheidstermijn van in totaal 6 maanden. Het getekende verlengingsvoorstel dat met de offertes meegestuurd wordt moet hiervoor binnen de oorspronkelijke geldigheidstermijn zijn aangeleverd. Voor een verlenging van de geldigheidstermijn worden geen kosten in rekening gebracht.

Voor annuleren van een verlengde offerte worden alleen kosten in rekening gebracht wanneer de verlenging is ingegaan.

2.6.4. Annulering

Een hypotheekaanvraag kan geannuleerd worden door een verzoek te sturen per e-mail. Vermeld in de onderwerpregel de naam (van je klant) en het dossiernummer. Zie het hoofdstuk 1.3. Contact voor onze contactgegevens.

Er worden voor annulering geen kosten in rekening gebracht tenzij de geldigheidstermijn van de verlenging is ingegaan. Er zullen annuleringskosten ter hoogte van 1% van de hoofdsom in rekening gebracht worden bij de klant. Als wij op basis van ons acceptatiebeleid tijdens de verlenging de hypotheekaanvraag afwijzen, dan brengen wij geen annuleringskosten in rekening. Een overbruggingshypotheek telt voor het bepalen van de annuleringskosten niet mee voor de bepaling van de hoofdsom.

2.6.5. Rentewijzigingen

Zolang de aanvraag in behandeling is, kan er 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. Je krijgt voor de nieuwe aanvraag de dan geldende rente aangeboden als er een nieuwe indicatieve offerte wordt uitgebracht.

Het is mogelijk om een ander renteblad te gebruiken. Zie ook het hoofdstuk 6.3.3 Rente voor de voorwaarden rondom rentebladen.

Als op de datum van het uitbrengen van het bindend kredietaanbod de resterende geldigheid van de indicatieve offerte minder is dan 2 weken, dan wordt de einddatum van de geldigheid van de indicatieve offerte automatisch aangepast naar de datum van het uitbrengen van het bindend kredietaanbod, vermeerderd met 2 weken. Je hebt zonder gebruik te maken van een verlenging de mogelijkheid om voor deze aangepaste einddatum te passeren.

3. Aanvrager(s)

In dit hoofdstuk beschrijven wij waar jij als aanvrager in ieder geval aan moet voldoen. Wij toetsen elke aanvrager of deze geregistreerd staat bij het SFH (Stichting Fraudebestrijding Hypotheken) of op Europese sanctielijsten en de Nationale Terrorisielijst. Ook doen wij

een controle in het Kadaster, de Kamer van Koophandel en een PEP-Toets. Met de PEP-toets controleren we of je een Politically Exposed Person (PEP) bent, oftewel een politiek prominent persoon.

3.1. Vereisten aanvrager

Een hypotheek kan door maximaal 2 personen worden aangevraagd. Jij of jullie moet(en) ten minste voldoen aan de volgende eisen:

- Je bent meerderjarig
- Je bent handelingsbekwaam (staat niet onder curatele)
- Je mag niet onder bewind staan
- Je bent woonachtig in Nederland op het moment van aanvragen van de hypotheek
- Je bent of wordt eigenaar van de woning

Wanneer wij in deze acceptatiehandleiding spreken van een partner bedoelen wij daar de tweede aanvrager mee. Dit kan bijvoorbeeld ook een familielid of vriend zijn.

Ben je na 1 januari 2018 getrouwd in één van de volgende vormen dan worden jullie beiden hoofdelijk aansprakelijk voor jullie hypotheek.

- Gehuwd in gemeenschap van goederen
- Gehuwd in beperkte gemeenschap van goederen en beide echtgenoten zijn eigenaar van de woning of worden dit op moment van verstrekken van de hypotheek
- Geregistreerd partner zonder registratie van voorwaarden,

In een aantal gevallen is het mogelijk dat je alleen hoofdelijk aansprakelijk wordt. Je koopt het onderpand dan zonder partner. Dit is mogelijk wanneer je bijvoorbeeld:

- Ongehuwd samenwoont
- Geregistreerd partner bent met registratie van voorwaarden
- Gehuwd bent met huwelijkse voorwaarden

Als je alleen hoofdelijk aansprakelijk wordt dan moet je partner een ontruimingsverklaring tekenen en samen met zijn of haar legitimatiebewijs aanleveren. Een voorbeeld van een ontruimingsverklaring die je kan gebruiken vind je op www.bijbouwe.nl/belangrijke-documenten.

Wanneer je eigenaar bent of wordt van de woning, dan moet ook de hypotheek op jouw naam komen te staan en moet je in de woning gaan wonen.

3.2. Identificatie

Iedere aanvrager moet worden geïdentificeerd. Afhankelijk van je nationaliteit hebben wij hiervoor enkele vereisten.

3.2.1. Nederlandse nationaliteit

Wanneer je de Nederlandse nationaliteit hebt, moet je een kopie van een geldig paspoort of een geldige Nederlandse identiteitskaart aanleveren. Je paspoort of identiteitskaart moet geldig zijn op het moment dat wij het bindend kredietaanbod uitbrengen.

3.2.2. Niet-Nederlandse nationaliteit

Wanneer je een niet-Nederlandse nationaliteit hebt gelden ten minste de onderstaande voorwaarden:

- Je moet een kopie van een geldig paspoort of een geldige Europese identiteitskaart aanleveren wanneer je:
 - de Zwitserse nationaliteit hebt;

- o de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie hebt;
 - o de nationaliteit van IJsland, Noorwegen of Liechtenstein hebt conform de overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte
- Als je de Kroatische nationaliteit hebt, is een tewerkstellingsvergunning vereist wanneer je werkt of gaat werken in Nederland.
- Wanneer je een andere nationaliteit dan hierboven genoemd hebt, moet je naast een legitimatiebewijs van het land van herkomst één van de volgende documenten aanleveren:
 - o een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd, of
 - o een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen, of
 - o een document “Duurzaam verblijf burgers van de Unie”, of
 - o een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Als je niet voldoet aan één van deze voorwaarden, dan kan jouw inkomen niet worden gebruikt als toetsinkomen.

3.3. Toetsing kredieten

We toetsen jouw kredietwaardigheid op verschillende manieren. Hieronder lichten wij toe op welke wijze wij kredieten toetsen.

De toegestane financieringslast berekenen wij door het toetsinkomen te vermenigvuldigen met het financieringslastpercentage. De lasten van je financiële verplichtingen brengen wij in mindering op jouw toegestane financieringslast. Zo weten wij zeker dat je deze verplichtingen naast je hypotheek kan betalen. De volgende regels zijn hierbij onder andere van toepassing:

- Standaard gaan wij voor het bepalen van de maandlast van aflopende en doorlopende kredieten uit van 2% van de bij het BKR en/of indien van toepassing BKR Buitenland geregistreerde kredietlimiet.
- Indien uit het dossier blijkt dat de werkelijke last van een krediet hoger of lager ligt dan 2% van het hierboven genoemde kredietlimiet en gedurende de looptijd niet wijzigt, moet rekening gehouden worden met deze werkelijke last. Wij houden geen rekening met een lagere last wanneer dit krediet weer opneembaar is (bijvoorbeeld een doorlopend krediet).
- De lasten van een krediet kunnen buiten beschouwing worden gelaten als het krediet wordt afgelost tijdens het aanvraagproces met eigen middelen. Bij het aflossen tijdens het aanvraagproces moet dit worden aangetoond met een brief van de kredietverstrekker waarin vermeld staat dat dit krediet is afgelost en wordt afgemeld bij het BKR. Een BKR-toets waarin de aflossing is verwerkt volstaat ook.
- Hoe we omgaan met specifieke kredieten beschrijven we in de volgende paragrafen van dit hoofdstuk.

Let op! In afwijking van NHG rekenen wij wel met de last van een aanvullende lening die is afgesloten met als specifiek doel de maandelijkse lasten van de NHG-lening te verlagen.

3.3.1. BKR (Bureau Krediet Registratie)

Wij toetsen je kredietwaardigheid via het Bureau Krediet Registratie (BKR). Dit doen wij om de financiële verplichtingen die je hebt mee te nemen in de beoordeling van de aanvraag.

3.3.1.1. BKR coderingen

Wanneer je bij het BKR bekend bent met een achterstandsregistratie (met of zonder herstelcodering) wijzen we jouw hypotheekaanvraag af. Dit geldt voor zowel hypotheek met als zonder NHG. De coderingen van de BKR zijn momenteel:

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

Wanneer jouw codering uit het BKR is verwijderd, voordat de definitieve offerte is uitgebracht, vanwege bijvoorbeeld verjaring dan vormt dit geen belemmering voor de hypotheekaanvraag.

Wil je weten welke kredieten het BKR allemaal registreert en wat de verschillende coderingen inhouden, kijk dan op de website van het BKR. Op basis van het aantal BKR-registraties is het mogelijk dat wij de aanvraag nader beoordelen.

Let op! In afwijking van NHG accepteren wij geen enkele BKR-coderingen.

3.3.1.2. BKR Buitenland

Heb je de Belgische, Duitse, Oostenrijkse of Italiaanse nationaliteit, dan wordt een BKR Buitenland toets gedaan en in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten opgevraagd. Hiervoor vragen wij tijdens het beoordelen van de aanvraag het laatste woonadres in het betreffende land op. Financiële verplichtingen die uit de toetsing komen nemen wij mee in de beoordeling van de aanvraag.

3.3.2. Studielening (DUO)

Als je een studieschuld bij de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) hebt moet je deze altijd bij ons opgeven. Dan berekenen wij de lasten als volgt:

Wij brengen 0,75% van het oorspronkelijke leenbedrag (op maandbasis) in mindering op je toetslast, of 0,45% indien het een lening is conform de wet studievoorschot. Wij hebben een document nodig waaruit de oorspronkelijke studieschuld blijkt. Heb je een document waaruit blijkt dat je extra hebt afgelost en dit tot een nieuwe maandannuïteit heeft geleid? Dan rekenen we met 0,75% (of 0,45% bij een lening conform de wet studievoorschot) van de oorspronkelijke hoofdsom minus de extra aflossing.

3.3.3. Restschuldfinanciering

Heb jij je huis verkocht en was je hypotheekschuld hoger dan de verkoopsom? Dan noemen wij dat een restschuld. Wanneer je deze restschuld nog hebt, dan houden wij rekening met de verplichting die je hebt om deze restschuld terug te betalen. Heb je een (fiscale) restschuldfinanciering van na 28 oktober 2012 maar van voor 1 januari 2018, dan houden wij rekening met de werkelijke netto maandlast. Hiervoor moet je een berekening van de netto maandlasten aanleveren. Als je een (fiscale) restschuldfinanciering hebt die is ontstaan na 31 december 2017 gaan wij uit van 2% of de hogere last die blijkt uit de restschuldopgave.

Let op! Het meefinancieren van een niet fiscaal aftrekbare restschuld in een bijBouwe hypotheek is niet mogelijk.

3.3.4. Onderhandse leningen

Wanneer je een lening afsluit zonder tussenkomst van een bank of een andere kredietinstelling, noemen wij dit een onderhandse lening. Je kunt hier denken aan een lening die je bij familie of vrienden hebt afgesloten. Wij gaan voor het bepalen van de maandlast van deze leningen in beginsel uit van 2% van de oorspronkelijke kredietsom.

Indien je een onderhandse lening hebt die je gebruikt (hebt) voor de aankoop van je woning of het oversluiten van je hypotheek, dan toetsen wij met de werkelijke bruto

maandlast. Belangrijk is dat het gaat om een lening waarbij de hypotheekrente volledig aftrekbaar is.

We laten je onderhandse lening (en de bijbehorende lasten) buiten beschouwing als de lasten die voortvloeien uit deze lening worden teruggeschonken. Dit moet blijken uit een schenkingsovereenkomst, waarin vermeld staat dat de rente en aflossing door de uitlener worden geschonken.

Let op! Als de schenking meer bedraagt dan de toegestane vrijstelling, dan moet de ontvanger schenkingsbelasting betalen. Dit is je eigen verantwoordelijkheid. De Belastingdienst kan een periodieke schenking over een afgesproken aantal jaren als een schenking ineens zien.

Let op! bijBouwe accepteert in beginsel geen andere hypothecaire inschrijvingen (hoger of lager) bij onderhandse of andere leningen.

4. Inkomen

Om het inkomen te berekenen houden wij voor een aanvraag de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF), Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) en de Voorwaarden en Normen van NHG aan. bijBouwe accepteert alleen inkomen dat in euro's wordt uitbetaald.

4.1. Dienstverband

Onder dienstverband verstaan wij elk inkomen dat wordt verkregen wanneer je in loondienst bent bij een werkgever. Directeur- grootaandeelhouders (DGA's) worden behandeld onder het hoofdstuk 4.3. Zelfstandig inkomen. Wij brengen pas een Bindend Krediet Aanbod (definitieve offerte) uit wanneer je eventuele proeftijd is verlopen. Daarnaast houden wij rekening met inkomensdalingen zoals bijvoorbeeld bij pensionering.

4.1.1. Beoordeling van het inkomen

Inkomen uit een dienstverband kan op twee verschillende manieren worden vastgesteld, we leggen ze hieronder allebei uit.

- SV-loon: Dit betekent dat je jouw UWV verzekeringsbericht met ons deelt. Wij bekijken via een tool (genaamd 'Inkomensbepaling loondienst') of je een stabiel inkomen hebt en hoe hoog dit is. Daarnaast vragen we je salarisstrook om onder andere je pensioenbijdrage te kunnen checken. Mocht uit de documenten blijken dat er sprake is van een structurele inkomensdaling, dan wordt deze daling meegenomen voor de bepaling van het toetsinkomen. De documenten mogen niet ouder dan drie maanden zijn ten opzichte van het bindend kredietaanbod van je hypotheek. Of deze manier van vaststellen van het inkomen kan worden gebruikt is afhankelijk van jouw arbeidsverleden. Via de [online rekentool](#) kan worden gecontroleerd of op basis van jouw arbeidsverleden deze 'Inkomensbepaling loondienst' kan worden afgegeven.
- Werkgeversverklaring: Aan de hand van deze verklaring, een salarisstrook en eventueel een arbeidsovereenkomst of aanstellingsbrief kunnen wij inschatten hoe hoog jouw inkomen is en of dit stabiel is. De werkgeversverklaring en salarisstrook mogen op de datum van het bindend kredietaanbod van je hypotheek niet ouder zijn dan drie maanden. De werkgeversverklaring dient door de werkgever ingevuld en ondertekend te worden. Indien hiervoor aanleiding is, kan contact met je werkgever worden opgenomen.

Je inkomen uit dienstverband kan niet worden meegenomen wanneer bijvoorbeeld sprake is van:

- Loonbeslag of looncessie
- Een werkgeversverklaring of salarisstrook waarop is aangegeven dat het dienstverband binnenkort wordt beëindigd en niet wordt opgevolgd door inkomen uit een andere bron die wij acceptabel vinden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld pensioeninkomen.

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.

Heb je meerdere dienstverbanden, dan nemen wij jouw inkomen mee tot maximaal een 40-urige werkweek. Het meerdere van het inkomen kan worden meegenomen als overwerk, maar dit wordt gemaximeerd op 20% van je totale inkomen gebaseerd op een 40-urige werkweek.

4.1.1.1. Dienstverband bij familie

Als de aanvrager in dienst is bij een familielid, moet de werkgeversverklaring zijn opgemaakt door een accountant of boekhouder. Daarnaast vragen wij over de afgelopen drie maanden de salarisstroken en volledige bankafschriften (zonder doorhalingen) met salarisbijschrijvingen op. Als één bankafschrift uit meerdere pagina's bestaat, moeten alle pagina's worden aangeleverd.

4.1.1.2. Kasbetaling

Wij accepteren geen inkomen uit kasbetalingen. Als uit jouw salarisstrook niet blijkt dat het inkomen op jouw bankrekening gestort wordt, dan vragen wij je om de salarisstroken en volledige bankafschriften (zonder doorhalingen) met salarisbijschrijvingen over de afgelopen drie maanden aan te leveren.

4.1.1.3. Inkomensbestanddelen

We accepteren twee types inkomensbestanddelen: structureel en vast. Onderdelen die we hier niet specifiek benoemen of waarover wij twijfelen aan de bestendigheid zullen wij nader onderzoeken.

Structureel

Een inkomensbestanddeel wordt als structureel gezien wanneer je deze in de laatste 12 maanden hebt ontvangen maar het precieze bedrag niet voorafgaand bekend is. Voorbeelden hiervan zijn: overwerk, onregelmatigheidstoeslag en/of provisie.

Vast

Een inkomensbestanddeel wordt als vast gezien wanneer deze onderdelen vooraf bekend zijn en benoemd staan in bijvoorbeeld je contract of de CAO. Deze inkomensbestanddelen nemen we mee over een periode van 12 maanden. Voorbeelden hiervan zijn: Levensloop, keuzebudget, persoonsgebonden budget en vakantietoeslag.

Let op! Wanneer een inkomensbestanddeel afhankelijk is van het presteren of behalen van doelstellingen van het bedrijf dan worden deze niet als bestendig beoordeeld en tellen ze daardoor niet mee voor het bepalen van het toetsinkomen.

4.1.1.4. Buitenlands inkomen

Woon jij en je eventuele partner in Nederland, maar werk jij en/of je eventuele partner in het buitenland (of is het kantoor in het buitenland gevestigd)? Dan zien wij dit als buitenlands inkomen. Buitenlands inkomen toetsen wij als volgt:

Inkomenssituatie	Toetsen als binnenlands inkomen
Hoofdkomen is in Nederland belastingplichtig	Ja
Hoofdkomen is vrijgesteld van “Nederlandse belastingheffing”	Nee
Beide inkomens zijn in Nederland belastingplichtig	Ja
Beide inkomens zijn vrijgesteld van “Nederlandse belastingheffing”	Nee

Let op! Wanneer er sprake is van een belastingverdrag (fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland) dan zien wij dit als binnenlands inkomen. Op dit moment heeft Nederland met België en Duitsland een belastingverdrag.

Wanneer wij het inkomen toetsen als binnenlands inkomen gebruiken wij de reguliere financieringslasttabel. Worden beide inkomens of alleen het hoofdkomen niet als binnenlands inkomen getoetst dan gebruiken wij hier de consumptieve financieringslasttabel voor. Dit kan invloed hebben op de hoogte van je maximale hypotheek.

4.1.2. Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Heb je een tijdelijk dienstverband en je werkgever geeft een intentieverklaring af? Dan beschouwen wij jouw inkomen als een vast dienstverband. Je intentieverklaring moet ten minste voldoen aan de volgende eisen:

- Je 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’.
- De intentieverklaring is onvoorwaardelijk. Daarmee bedoelen wij dat je intentieverklaring bijvoorbeeld niet afhankelijk mag zijn van het behalen van een bepaalde opleiding of cursus.

bijBouwe kan voor bovenstaande punten een schriftelijke verklaring opvragen bij jouw werkgever.

4.1.3. Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring/flexibele arbeidsrelatie

Wanneer je geen intentieverklaring krijgt of een flexibele arbeidsrelatie hebt, dan berekenen wij je toetsinkomen op basis van de afgelopen 3 jaar.

Let op! Wij wijken af van de NHG-norm:

- *Loonvervangende uitkeringen nemen wij niet mee (waaronder WW, bijstands -en arbeidsongeschiktheidsuitkeringen).*
- *Wij berekenen het toetsinkomen aan de hand van het laagste van de volgende drie mogelijkheden:*
 - *Het gemiddelde van de afgelopen drie jaren*
 - *Het laatst jaar van de afgelopen drie jaren*
 - *Het huidige dienstverband.*
- *bijBouwe stelt geen inkomen vast aan de hand van een perspectiefverklaring, deze inkomens zullen worden behandeld als een inkomen uit flexibele arbeidsrelatie.*

Om je toetsinkomen te kunnen berekenen vragen wij de jaaropgaven van de afgelopen 3 kalenderjaren op. Mocht de jaaropgave van het laatste jaar nog niet beschikbaar zijn, kan worden uitgegaan van het cumulatieve loon op de laatste salarisstrook van dat jaar. Om je recente inkomen te berekenen vragen wij je een werkgeversverklaring en een salarisstrook (niet ouder dan 3 maanden) aan te leveren.

4.1.3.1. Uitzendbureaus

Als je een dienstverband bij een uitzendbureau hebt, nemen wij alleen het inkomen mee wanneer het uitzendbureau aangesloten is bij de brancheorganisatie Algemene Bond Uitzendondernemingen “ABU”, de Nederlandse Bond van Bemiddelings- en uitzendondernemingen “NBBU” of een keurmerk heeft van de Stichting Normering Arbeid “SNA”.

4.1.4. Toekomstig inkomen

4.1.4.1. Toekomstig dienstverband

Indien sprake is van een toekomstig dienstverband bij een (andere) werkgever, kan dit inkomen worden meegenomen conform de NHG-normen. Je moet dan binnen zes maanden vanaf de datum in het bindend kredietaanbod in dienst treden voor onbepaalde tijd en er mag geen sprake zijn van een proeftijd. Daarnaast controleren we of je toekomstige inkomen niet meer dan 50% afwijkt van je huidige salaris. Dit toon je aan met een salarisstrook (niet ouder dan drie maanden) van het huidige salaris.

4.1.4.2. Toekomstige inkomensstijging

Wanneer je een inkomensstijging krijgt, kan dat worden meegenomen zolang voldaan wordt aan de door NHG gestelde eisen:

- Het betreft een inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken, of uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken en waarbij sprake is van een onvoorwaardelijke intentieverklaring.
- De inkomensstijging gaat binnen 6 maanden vanaf het bindend kredietaanbod in.
- De inkomensstijging is onvoorwaardelijk en de werkgever verklaart dit schriftelijk.

4.2. Pensioen

In dit hoofdstuk maken wij het onderscheid tussen toekomstig pensioeninkomen en huidig pensioeninkomen.

4.2.1. Toekomstig pensioen

Wanneer je binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt houden wij rekening met je toekomstig pensioen inkomen. Je AOW-leeftijd kun je berekenen op www.svb.nl. Naast je huidige inkomensdocumenten moet je ten minste de volgende documenten aanleveren:

- Een uitdraai van www.mijnpensioenoverzicht.nl (niet ouder dan drie maanden).
- Mocht jij of je partner eerder gescheiden zijn en/of een geregistreerd partnerschap hebben beëindigd en pensioenverevening van toepassing zijn, dan is een overzicht van de pensioenuitvoerder(s) noodzakelijk. Hieruit moet blijken welke verdeling heeft plaatsgevonden.

Een lijfrente-uitkering nemen wij alleen mee in de volgende gevallen:

- Wanneer je uitkerende lijfrente is afgesloten maar nog niet is ingegaan (maximaal voor de duur van de uitkering)
- Wanneer je lijfrente reeds is ingegaan (maximaal voor de duur van de uitkering)

Je dient de acceptatiebevestiging aan te leveren waaruit de duur, de hoogte en de ingangsdatum van de uitkering blijkt.

Let op! Wanneer je van plan bent om eerder met pensioen te gaan, houden wij hier rekening mee met het bepalen van het toetsinkomen.

4.2.2. Huidig pensioen

Heb je al de AOW-leeftijd bereikt of ben je al eerder met pensioen bent gegaan? Dan kan je hiervoor in beginsel een overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl (niet ouder dan drie maanden) aanleveren.

Een alternatief voor het overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl mag zijn:

- De meest recente (jaar) opgave AOW-uitkering.
- Het meest recente pensioenoverzicht (met de brutobedragen voor het lopende jaar).

Ontvang je een levenslange lijfrente? Lever dan aanvullend de polis of het afschrift van de levenslange lijfrente waaruit de vaste periodieke uitkeringsbedragen blijken aan. Wanneer de uitkerende lijfrente niet levenslang is, moet je ook de duur ervan aantonen.

4.3. Zelfstandig inkomen

Onder zelfstandig inkomen verstaan wij het inkomen dat wordt gegenereerd uit bedrijfsvoering van een eigen onderneming of het inkomen dat een Directeur-Grootaandeelhouder (DGA) uitkeert aan zichzelf. We lichten dit hieronder toe.

Let op! Als je een inschrijving bij de Kamer van Koophandel hebt en je het inkomen uit die onderneming niet wil gebruiken in je hypotheekaanvraag, dan moet je wél een jaarrekening van het laatste jaar aanleveren. Op deze jaarrekening moet in ieder geval het 'eigen vermogen' positief zijn.

- **Inkomstenbelasting (IB) ondernemer**
Een IB-ondernemer ben je als je ondernemer bent voor de inkomstenbelasting. In dit geval is het mogelijk dat wij je inkomen mee kunnen nemen voor de aanvraag van de hypotheek.
- **Directeur-Grootaandeelhouder (DGA)**
Bezit je meer dan 5% van de aandelen van een BV of een NV dan beoordelen wij jouw inkomen als DGA inkomen. Dit noemen wij ook wel een niet-IB-ondernemer.

4.3.1. Voorwaarden zakelijk inkomen

Ons acceptatiebeleid op het vlak van zakelijk inkomen is gebaseerd op het NHG-beleid. Het zakelijk inkomen wordt beoordeeld op basis van een inkomensverklaring. Deze moet worden afgegeven door een externe partij. Je kunt op www.bijbouwe.nl/inkomensverklaring vinden van welke partijen bijBouwe een inkomensverklaring accepteert en hoe je deze kan aanvragen.

De inkomensverklaring is maximaal 6 maanden geldig. Hieronder geven wij aan op welke onderdelen wij ten minste afwijken van het beleid van NHG.

Onderwerp	Voorwaarden
Duur bestaan onderneming	Ten minste 36 maanden actief na inschrijving Kamer van Koophandel
Sectoren bedrijfsvoering	Wanneer je een onderneming voert in de volgende sectoren dan kom je niet in aanmerking voor een bijBouwe hypotheek <ul style="list-style-type: none"> • Horeca • Drugsindustrie • Seksindustrie

4.4. Inkomen uit vermogen

Wanneer je meer dan € 100.000 aan vrij besteedbaar vermogen hebt en je een hypotheek bij ons aanvraagt zonder NHG is het mogelijk om inkomen uit vermogen mee te nemen.

We bepalen je inkomen uit vermogen door maximaal 3% of het lagere percentage van de hypotheekrente te vermenigvuldigen met je vrij besteedbaar vermogen. We hebben dit percentage vastgesteld door de norm van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF) aan te houden. Aangezien zulke vermogens per situatie verschillend zijn, beoordelen wij deze op individuele basis. Ook wanneer het inkomen uit een beleggingsrekening wordt gegenereerd zullen wij deze nader beoordelen.

Let op! Cryptocurrencies zijn uitgesloten.

4.5. Huurinkomsten

Bij hypotheek zonder NHG is het mogelijk om een deel van je huurinkomsten mee te nemen in je toetsinkomen. We berekenen dit door de huurinkomsten te verminderen met 20% exploitatiekosten en de lasten van een eventuele financiering. Je dient ten minste aan de volgende voorwaarden te voldoen

- Het verhuurde pand valt voor de belasting in de categorie “inkomen uit sparen en beleggen” (box 3)
- De huurinkomsten moeten vast en bestendig zijn, dit toon je aan door de volgende documenten aan te leveren:
 - Huurcontract, de originele duur moet ten minste 12 maanden zijn
 - Huurbijbeschrijvingen van de afgelopen drie maanden
- Inkomsten uit kamerverhuur worden meegenomen wanneer ten minste 1 kamer wordt verhuurd aan familie tot en met de tweede graad.
- De huurinkomsten moeten vrij beschikbaar zijn, wat betekent dat je zelf kan beslissen wat je met de inkomsten wil doen.
- Aanvrager verklaart dat de woning die gefinancierd wordt voor eigen bewoning is
- Het verhuurde pand is hypotheekvrij of er moet een verklaring van de geldverstrekker zijn dat de verhuur is toegestaan.

Let op! Indien het toetsinkomen voor 50% of meer uit huurinkomsten bestaat, dan wordt de aanvraag nader beoordeeld en kunnen er aanvullende documenten worden opgevraagd.

Voorbeeld	
Huurinkomsten per maand	€ 1.000
20% exploitatiekosten	€ 200
Hypotheeklast per maand	€ 600
Vrij beschikbare huurinkomsten	€ 200

4.6. Sociale uitkeringen

Om een sociale uitkering mee te mogen rekenen tot het toetsinkomen stellen wij dat de uitkering niet voor een beperkte periode mag worden uitgekeerd. Dit toon je aan met een toekenningsbesluit of een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie. Deze voorwaarde is in lijn met het beleid van NHG.

Voorbeelden van acceptabele sociale uitkeringen zijn de inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten (IVA), de WAO en de WAZ-uitkering.

Let op! Als de uitkering voor een beperkte periode wordt uitgekeerd maar direct wordt opgevolgd door een andere bestendige inkomensbron zoals bijvoorbeeld pensioen dan wordt de uitkering behandeld als een bestendige inkomensbron.

4.7. Alimentatie

Betaal of ontvang je partneralimentatie dan houden we hier rekening mee bij het bepalen van je toetsinkomen. De bruto lasten van de alimentatieverplichting worden in mindering gebracht op je inkomen. Ontvang je partneralimentatie en is deze gebaseerd op een rechterlijke uitspraak of vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap, dan nemen wij deze mee voor de afgesproken duur.

De alimentatieverplichtingen ten behoeve van kinderen of alimentatie-inkomsten ten behoeve van kinderen blijven buiten beschouwing.

Om de alimentatieverplichtingen of –inkomsten te kunnen beoordelen dienen de echtscheidingsstukken overlegd te worden. Indien van toepassing wordt hier ten minste onder verstaan:

- Echtscheidingsconvenant
- Echtscheidingsvonnis
- Bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand
- Een (concept)akte van levering

Is de echtscheiding langer dan 12 jaar geleden? In deze situatie kan ook worden volstaan met de volgende documenten:

- Bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand
- De meest recente IB-aangifte.

Let op! Hierbij wijken wij af van de NHG normen.

Als sprake is geweest van een zogenaamde “flitsscheiding” (tot 1 maart 2009) dan moeten ten minste 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)

4.8. Overige inkomsten

Wanneer je inkomsten hebt die bij de belastingaangifte worden aangemerkt als inkomsten uit overige werkzaamheden, dan moet je ook een inkomensverklaring van een externe partij aanleveren. In hoofdstuk 4.3.1 Voorwaarden zakelijk inkomen lees je waar en hoe je deze kunt aanvragen.

5. Onderpand

Als je een bijBouwe hypotheek wilt, dan moet het onderpand ten minste voldoen aan onderstaande 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(s)
- Het onderpand moet bestemd en geschikt zijn voor permanente bewoning door de aanvrager(s) (financiering van alleen een bouwkael is daarom niet mogelijk)
- Het onderpand moet vrij zijn van huur
- Het onderpand moet liggen in Nederland

5.1. Waardebepaling

Voor de bepaling van de marktwaarde kan je onderstaand schema aanhouden. bijBouwe behoudt altijd het recht om een taxatierapport op te vragen.

Doel van de hypotheek	Hoe te bepalen marktwaarde
Aankoop bestaande bouw	Gevalideerd taxatierapport
Aankoop nieuwbouw	<p>De koop- en/of aanneemsom, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop- en/of aanneemsom) vermeerderd met:</p> <ol style="list-style-type: none"> De kosten van de grond De kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen Bouwrente Renteverlies tijdens de bouwperiode tot maximaal 4% gerekend over de koop-/aannemingssom vermeerderd met de som van de kosten onder a tot en met c; De kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen De kosten van de bouw verminderd met de kosten van minderwerk. <p>Een gevalideerd nieuwbouwtaxatierapport is ook akkoord. Deze waarde is dan leidend voor het bepalen van de marktwaarde. Dit rapport is verplicht wanneer je bouw in eigen beheer kiest.</p>
Oversluiten huidige hypotheek	<ul style="list-style-type: none"> Gevalideerd taxatierapport WOZ-waardebepaling (lees in het hoofdstuk 5.1.2. WOZ-waardebepaling welke voorwaarden van toepassing zijn)

5.1.1. Taxatierapport

Het taxatierapport voor de te financieren woning moet altijd gevalideerd 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 Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Het taxatierapport mag daarnaast niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de datum van het bindend kredietaanbod. Het taxatierapport inclusief alle bijlages dient aangeleverd te worden.

De taxateur van het rapport mag niet (direct of indirect) betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering in verband met de verkoper, jou en/of je partner, 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 vermeld worden. Uit dit rapport dient te blijken welke werkzaamheden verricht worden. We houden bij een verbouwing de marktwaarde na verbouw aan.

5.1.1.1. Nieuwbouw taxatierapport

Het nieuwbouwtaxatierapport dient minimaal opgemaakt te worden op basis van bouwtekeningen, het bestek en de omgevingsvergunning. Deze vergunning moet uiterlijk op de datum van het bindend kredietaanbod onherroepelijk zijn. Een nieuwbouwtaxatierapport moet altijd gevalideerd zijn. Zie het hoofdstuk 5.1.1 Taxatierapport voor meer informatie over validatie van een taxatierapport.

5.1.2. WOZ-waardebepaling

Voor aanvragen van een oversluiting zonder NHG kan je onder de volgende voorwaarden volstaan met een WOZ-waardebepaling:

- Meest recente WOZ-waardeverklaring
- Foto's van de voor- en achterzijde van de woning

- De gevraagde hoofdsom mag niet hoger dan 60% (schuldmarktwaardeverhouding) zijn.
- Wanneer er sprake is van een verbouwing houden we geen rekening met de eventuele waardevermeerdering.
- Het onderpand betreft geen appartementsrecht

5.1.3. Bouwkundig rapport

In de volgende situaties is nader bouwkundig onderzoek in ieder geval verplicht:

- Wanneer uit het taxatierapport blijkt dat de kosten van direct achterstallig onderhoud meer bedragen dan 10% van de marktwaarde (vrij van huur en gebruik).
- Als de taxateur aanleiding ziet tot nader bouwkundig onderzoek.
- Wanneer de onderhouds- en bouwkundige staat van het object onvoldoende, matig of slecht zijn.

Onderstaande eisen stellen wij minimaal aan het bouwkundige rapport:

- Het bouwkundig rapport mag op de datum van het bindend kredietaanbod 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 een bouwdepot gehouden.
 - Tenzij het kosten zijn die ten laste van de Vereniging van Eigenaren komen, in dit geval dient gecontroleerd te worden dat er voldoende gelden in het reservefonds beschikbaar zijn.

5.2. Nieuwbouw

Om een bijBouwe hypotheek op een nieuwbouwwoning te krijgen moet ten minste aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- Voor de woning moet een waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. Inclusief afbouwgarantie;
- De koop- /aanneemovereenkomst en indien van toepassing een meerwerkspecificatie dienen te worden aangeleverd;
- Een nieuwbouwwoning moet ten minste casco afgebouwd worden en moet over elektriciteit, warm en koud water voorzieningen beschikken;
- In het bouwdepot moeten stelposten worden opgenomen voor een keuken en badkamer (indien deze geen onderdeel zijn van de aanneemsom).

Is de grond waarop de woning gebouwd gaat worden al aangeschaft? Dan mag je deze kosten meenemen in de berekening van kosten voor verkrijgen in eigendom. De al aangeschafte grond kan niet worden meegefinancierd (zie ook norm 2.3.6 NHG-voorwaarden).

Let op! Wanneer er sprake is van vernieuwbouw (bijvoorbeeld het volledig strippen en renoveren van een bestaande woning) dan wordt de aanvraag op individuele basis beoordeeld en vragen wij mogelijk aanvullende documenten op.

5.2.1. Zelfbouw

Wanneer je zelf een kavel/stuk bouwgrond aankoopt en volledig zelfstandig de woning wil gaan bouwen noemen wij dit zelfbouw. Het is niet mogelijk een bijBouwe hypotheek te krijgen voor zelfbouw. Ook Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) is uitgesloten.

5.2.2. Bouw in eigen beheer

Wanneer je een kavel/stuk grond aanschaft en een aannemer opdracht geeft voor de bouw, dan noemen wij dit bouw in eigen beheer. Bouw in eigen beheer is toegestaan. In dit

geval dien je naast de koop-/aanneemovereenkomst en meerwerkspecificatie ook een gevalideerd nieuwbouwtaxatierapport aan te leveren. Wanneer bij bouw in eigen beheer gekozen wordt voor het gebruik van meerdere aannemers moet elke aannemer een eigen waarborgcertificaat aanleveren dat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend.

5.2.3. Projectbouw

Projectbouw is toegestaan. Als de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie (een toegelaten instelling conform de Woningwet) is, volstaat in plaats van het waarborgcertificaat ook een afbouwgarantie van de woningcorporatie, mits de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop/aannemingsovereenkomst.

5.3. Vereniging van eigenaren (VvE)

Als er sprake is van een appartementsrecht stellen wij de volgende eisen:

- De VvE moet ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel;
- De VvE moet actief zijn;
- Het onderhoud- en de bouwkundige staat moet minimaal 'voldoende' zijn, blijkend uit het gevalideerde taxatierapport;
- Er dient voldoende geld gereserveerd te zijn binnen de VvE voor onderhoud. Dit kan op twee manieren:
 - Er moet een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) aanwezig zijn dat niet ouder mag zijn dan 5 jaar op moment van de taxatie en moet betrekking hebben op een periode van minimaal 10 jaar. Het reservefonds van de VvE dient voldoende te zijn om de geplande werkzaamheden uit te kunnen voeren.
 - Er wordt jaarlijks 0.5% van de herbouwwaarde gereserveerd. De herbouwwaarde dient te blijken uit het gevalideerde taxatierapport of het polisblad van de brand- en opstalverzekering.

5.3.1. Uitzonderingen Vereniging van Eigenaren

In de volgende situaties dient aan de overige voorwaarden uit hoofdstuk 5.3 Vereniging van eigenaren (VvE) voldaan te worden:

- Indien de oprichtingsdatum van de VvE vóór 1 januari 2018 ligt en de minimale wettelijke reservering nog niet voldoende is, dient uit het gevalideerde taxatierapport te blijken dat dit voor 1 januari 2021 wel gerealiseerd gaat worden.
- Wanneer de onderhoud- en bouwkundige staat niet minimaal voldoende zijn, dient er een bouwkundig rapport opgesteld te worden en moet aan de voorwaarden voldaan worden zoals beschreven in hoofdstuk 5.1.3 Bouwkundig rapport.

In de volgende situaties hoeft nog niet voldaan te worden aan de voorwaarden uit hoofdstuk 5.3 Vereniging van eigenaren (VvE):

- Bij nieuwbouw worden bovenstaande eisen nog niet verplicht, wel moet de oprichting van de VvE vastgelegd zijn in de koop/-aannemingsovereenkomst.
- Wanneer een bestaande woning wordt gesplitst in meerdere appartementsrechten dan moet een concept splitsingsakte worden aangeleverd, waaruit expliciet blijkt dat een VvE wordt opgericht.
- Wanneer bij een bestaande woning er nog geen sprake is van een VvE moet een notariële akte aangeleverd worden, waar expliciet uit blijkt dat deze wordt opgericht.

Let op! Verenigingen van eigenaren die niet aan de reserveringseis voldoen worden nader beoordeeld.

5.4. Erfpacht

Erfpacht is toegestaan wanneer deze wordt uitgegeven door de Staat der Nederlanden, provincies, gemeenten of waterschappen. Als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door een particuliere partij, 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 drie uitkomsten hebben; groen, oranje of rood.

- Wanneer de erfpachtopinie groen is dan vormen de erfpachtvoorwaarden geen belemmering voor je hypotheekaanvraag.
- Als de opinie oranje of rood is dan wijzen wij je hypotheekaanvraag af.

Uit de erfpachtovereenkomst moet de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijken. Indien de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992 mag, mits deze na de (resterende) duur onvoorwaardelijk verlengd is, niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening.

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

Is de te financieren woning een appartement en is de grond uitgegeven met erfpacht dan is dit geen probleem als wordt voldaan aan de eerder genoemde voorwaarden. Het kan zijn dat het appartementsrecht zelf is uitgegeven in erfpacht. Dit zien wij als een verkapte vorm van huur, en is niet toegestaan.

5.5. Bouwdepot

Wanneer bij het passeren van de hypotheekakte de financiering wordt gebruikt voor het (deels) bouwen, verbouwen en/of verduurzamen van het onderpand, 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 looptijd van het depot 18 maanden. Bij een bouwdepot voor bestaande bouw is de looptijd 9 maanden. Zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bouw kan de looptijd twee keer verlengd worden met 6 maanden. Over het uitstaande saldo zal na verlenging echter geen rentevergoeding meer gegeven worden.

Na passeren ontvang je van ons instructies over hoe je de declaraties kan doen. Mocht dit onvoldoende duidelijk zijn neem dan contact op met onze partner Quion. Zie het hoofdstuk 1.3. Contact voor het telefoonnummer.

Let op! Een bouwdepot is verplicht wanneer er sprake is van kwaliteitsverbeteringen of nieuwbouw.

5.5.1. Rubriekswijziging

Als je jouw verbouwing wilt wijzigen kan dit. Je moet dan door dezelfde taxateur een opgave laten maken van de nieuwe situatie (gewijzigde verbouwingen en nieuwe marktwaarde na verbouwing). De marktwaarde na verbouwing mag niet lager zijn dan de oorspronkelijk getaxeerde marktwaarde na verbouwing.

5.6. Energiebesparende voorzieningen (EBV)

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

- De maximale verstrekking bij gebruik van energiebesparende voorzieningen is het laagste van:
 - 106% van de marktwaarde na verbouwing inclusief energiebesparende voorzieningen, en
 - 100% van de marktwaarde vermeerderd met de daadwerkelijke kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen tot een maximum van 106% van de marktwaarde na verbouwing. Als je naast energiebesparende voorzieningen een aanvullende verbouwing doet, nemen wij 100% van de marktwaarde na een reguliere verbouwing.
- 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 gevalideerde taxatierapport te blijken.
- Ten aanzien van energiebesparende voorzieningen geldt een bouwdepotverplichting voor het totale bedrag van de investering.
- De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen dienen te blijken uit het gevalideerde taxatierapport. Bij een nieuwbouwwoning mag dit ook blijken uit de meerwerkspecificatie.
 - Wanneer er sprake is van nieuwbouw dan volstaat een koop-aanneemovereenkomst zoals benoemd in hoofdstuk 5.2 Nieuwbouw als alternatief voor het gevalideerde taxatierapport.

Voor een actueel overzicht van de energiebesparende voorzieningen, verwijzen wij je naar de [website van NHG](#).

Er kan voor de berekening van de financieringslast een bedrag tot € 9.000 buiten beschouwing gelaten worden als er aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Je energiebesparende voorzieningen treft. Mochten de daadwerkelijke kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen lager liggen dan wordt dit lagere bedrag aangehouden.
- Je de hypotheek op een woning afsluit waarvoor een gecertificeerde energielabeladviseur een energielabel A++ of hoger heeft afgegeven (voor 1 januari 2015) of een woning met een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6.
- Het bedrag van € 9.000 mag worden verhoogd tot € 15.000 als het onderpand een energieneutrale woning (met een energie-index of een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk aan of lager is dan 0 kWh/ m² per jaar) is.
- Het bedrag van € 9.000 mag worden verhoogd tot € 25.000 als het onderpand een Nul-op-de-meter-woning is en de aanvrager ten aanzien van de energieprestatie een garantie van minimaal 10 jaar kan overleggen.
 - Een Nul-op-de-meter-woning is een woning waarvan de in- en uitgaande energiestromen voor gebouw gebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruiker gebonden energie van tenminste:
 - 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft
 - 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft
 - 1.780 kWh indien het een appartement betreft

Voor alle bovenstaande situaties geldt dat je een minimaal (gezamenlijk) toetsinkomen van € 33.000 moet hebben.

5.6.1. Duurzaamheidsbudget

Een andere manier om energiebesparende maatregelen te treffen is via een duurzaamheidsbudget, door de NHG ook wel het energiebespaarbudget genoemd. Je geeft dan niet tijdens je hypotheekaanvraag aan welke specifieke energiebesparende

maatregelen je gaat treffen, maar voor welk bedrag je dit gaat doen. Wanneer je na passeren de kosten gaat declareren uit je bouwdepot gaat dit op de gebruikelijke manier. Zie het hoofdstuk 5.5. Bouwdepot voor meer informatie over het proces.

Wanneer je gebruik wil maken van het duurzaamheidsbudget dan dien je in ieder geval rekening te houden met de volgende voorwaarden:

- We houden de marktwaarde voor verbouwing aan wanneer je naast het duurzaamheidsbudget geen aanvullende verbouwingen doet. Je kan dan maximaal 6% van deze marktwaarde in het budget plaatsen.
- We houden de marktwaarde na regulier verbouw aan wanneer je naast het duurzaamheidsbudget wel aanvullende verbouwingen doet. Je kan dan maximaal 6% van deze marktwaarde in het budget plaatsen.

5.7. Type onderpanden

5.7.1. Acceptabel

Wij accepteren onder andere de volgende onderpanden:

- Appartementen
- Eengezinswoningen
- Maisonnette
- Twee-onder-een-kapwoningen
- Herenhuizen
- Vrijstaande woningen
- (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming

De aard en de ligging van het onderpand maken onderdeel uit van de totale beoordeling van de aanvraag. Op basis van deze aard en ligging kunnen wij besluiten dat een acceptabel onderpand toch niet geaccepteerd wordt.

5.7.2. Niet-acceptabel

Wij accepteren onder andere de volgende onderpanden niet:

- Bedrijfspanen
- Woon-winkelpanden
- Woon-bedrijfspanen
- Vakantie- en recreatiewoningen (hieronder vallen ook onderpanden met een woonbestemming die gelegen zijn op een vakantie- en/of recreatieterrein)
- Kangoeroewoningen/aanleunwoningen
- Massief houten woningen
- Stacaravans en woonwagens
- Vliegtuigen
- Landelijke eigendommen
- Onderpanden met agrarische bestemming
- Woning die valt onder de Wet op plattelandswoningen
- Verhuurd of te verhuren onroerend goed (inclusief Bed & Breakfast)
- Beleggingspanen
- 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

Onderpanden die niet specifiek benoemd worden moeten nader beoordeeld worden.

5.8. Type koopconstructies

5.8.1. Acceptabele koopconstructies

In beginsel accepteren wij bij hypotheekaanvragen met NHG alle door NHG geaccepteerde koopconstructies. Voor een actueel overzicht van alle door NHG geaccepteerde koopconstructies verwijzen wij naar de [website van NHG](#). Naast deze koopconstructies accepteren wij de Groninger Akte (hierbij passeert de koopakte voordat je de koopsom voldoet, je bent dus eerder eigenaar dan dat je hebt betaald).

5.8.2. ABC (ABBC)

Wanneer het onderpand in de 6 maanden voor de aanvraagdatum of de datum van ondertekening van het koopcontract al een keer is verkocht kan er sprake zijn van een ABC (ABBC) constructie. Deze constructies worden nader beoordeeld. Het kan zijn dat voor de beoordeling aanvullende documenten worden opgevraagd. Wij behouden ons het recht voor om de aanvraag af te wijzen.

5.8.3. Niet-acceptabele koopconstructies

Hierboven hebben we benoemd welke constructies wel acceptabel zijn. Een aantal voorbeelden van onacceptabele constructies zijn voor het verkrijgen van een bijBouwe hypotheek zijn:

- ABA/ABBA, dit is een constructie waarbij het onderpand wordt verkocht en weer wordt teruggekocht van dezelfde partij.
- Wanneer je een hypotheek wil vestigen op een onderpand waarvan je alleen het economisch eigendom verkrijgt.
- Wanneer je een hypotheek wil vestigen op een onderpand waarvan je eerst het economisch eigendom verkrijgt en pas later het juridisch 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.

6. Huidige woning

6.1. Oversluiten

Wanneer je een financiering hebt op je huidige woning, die voor jou als hoofdverblijf dient, dan kun je deze oversluiten naar bijBouwe. De meest gebruikelijke voorbeelden hiervan zijn een hypotheek of een lening bij je ouders. Heb je meerdere leningen voor je huidige woning, dan kan je deze gezamenlijk oversluiten.

De informatie die wij nodig hebben om jouw huidige financiering (hypotheek en/of box 1 lening) over te kunnen sluiten is de restantschuld en de bijkomende kosten die de geldverstrekker rekent wanneer je gaat oversluiten. Hier dien je een overzicht, niet ouder dan 3 maanden, voor aan te leveren.

Let op!

- *Het is niet mogelijk om een niet hypothecaire lening die geheel in box 3 valt over te sluiten.*

- *Wanneer je een niet-NHG-hypothecaire lening wilt sluiten naar een NHG-hypothecaire lening dan is de kostengrens van NHG leidend en mag ook de marktwaarde van de woning niet hoger zijn. Wanneer de kosten die komen kijken bij oversluiten voldaan kunnen worden uit eigen middelen hoeft je deze kosten niet meer op te tellen bij de kostengrens.*

6.2. Beoordelen huidige hypothecaire lening

Een aanvraag voor de financiering van een nieuwe woning is mogelijk wanneer er al een hypotheek is. bijBouwe hanteert de volgende voorwaarden:

6.2.1. Huidige woning niet te koop aangeboden

Wanneer jij je huidige woning wilt behouden dan moeten de lasten van je huidige hypotheek naast de lasten van je bijBouwe hypotheek passen op je toetsinkomen. Om dit te kunnen bepalen hebben wij een opgave nodig van de hypotheek waaruit je maandelijkse last blijkt.

6.2.2. Huidige woning nog niet te koop aangeboden

Als je de lasten van je huidige hypotheek niet kan betalen naast die van je nieuwe bijBouwe hypotheek dan moet je jouw huidige woning verkopen. Voor deze situatie stellen wij minimaal de volgende voorwaarden:

- Om de waarde en de verwachte verkooptermijn (courantheid) te bepalen hebben wij een taxatierapport nodig.
- Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning moeten de dubbele lasten minimaal tot oplevering van de nieuwbouwwoning betaalbaar zijn. De huidige woning moet minimaal 6 maanden voor de opleverdatum te koop aangeboden worden.
- Bij de aankoop van een bestaande woning hebben we van jou een verklaring nodig wanneer je de woning in de verkoop zet. Je moet de maandlast van je huidige hypotheek naast je bijBouwe hypotheek 12 maanden kunnen betalen. Mocht uit de documenten blijken dat het meer dan 12 maanden gaat duren dan houden we rekening met de langere termijn.

Om aan te tonen dat je de lasten die voortvloeien uit de lening van je huidige woning kunt betalen, naast de kosten van je bijBouwe hypotheek, moet je een overzicht van je eigen middelen aanleveren. Zie hiervoor het hoofdstuk 7.2. Eigen middelen.

6.2.3. Huidige woning te koop aangeboden

Als je huidige woning te koop aangeboden wordt, maar nog niet (definitief) verkocht is dan stellen wij ten minste de volgende voorwaarden:

- Je huidige woning staat te koop aangeboden of je hebt een ondertekend (voorlopig) koopcontract.
- Om de waarde en de verwachte verkooptermijn te bepalen hebben wij in ieder geval één van de volgende documenten nodig:
 - Verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn (courantheid) en de vraagprijs
 - Een voorlopig (door beiden partijen ondertekend) koopcontract
 - Een taxatierapport
- Je moet de maandlast van je huidige hypotheek naast je bijBouwe hypotheek ten minste 12 maanden kunnen betalen. Mocht uit de documenten blijken dat het meer dan 12 maanden gaat duren dan houden we rekening met de langere termijn.
- Om aan te tonen dat je de lasten die voortvloeien uit je huidige woning kunt betalen, naast de kosten van je bijBouwe hypotheek, moet je een overzicht van je eigen middelen aanleveren. Zie hiervoor het hoofdstuk 7.2. Eigen middelen.

6.2.4. Huidige woning definitief verkocht

Als je huidige woning definitief verkocht is toon je dit aan door een koopcontract van de huidige woning zonder ontbindende voorwaarden (of waarvan de ontbindende voorwaarden zijn verlopen) aan te leveren. Wanneer blijkt dat de uiterste overdrachtsdatum van de huidige woning na de overdracht van de nieuwe woning bij de notaris plaatsvindt, moet er worden aangetoond dat de dubbele lasten betaald kunnen worden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van eigen middelen. Zie hiervoor het hoofdstuk 7.2. Eigen middelen.

6.2.5. Restschuld

Als uit de (te verwachten) verkoopprijs en een recente schuldrestopgave van de huidige lening blijkt dat er een restschuld ontstaat of te verwachten is, moet er aangetoond worden dat de restschuld betaald kan worden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van eigen middelen.

Let op! Een eventuele restschuld kan niet worden gefinancierd in de bijBouwe hypotheek.

6.2.6. Echtscheiding

Het kan zijn dat jij je huidige woning, die je met je ex-partner had, nog moet verdelen. In deze situatie kan (nog) niet worden gepasseerd. Voor de finale beoordeling moet eerst een verdeling van de huidige woning plaatsvinden. Dit moet gebeuren omdat je anders nog hoofdelijk aansprakelijk bent voor de hypotheek op je huidige woning. Mocht je deze hypotheek naast je nieuwe bijBouwe hypotheek kunnen betalen dan hoeft dit geen belemmering te zijn voor de beoordeling van je bijBouwe hypotheek.

Wanneer je de huidige lening die je hebt met je ex-partner wilt oversluiten dan moet er een concept akte van verdeling worden aangeleverd waaruit blijkt hoe veel je aan je ex-partner moet betalen. Wij geven dit door aan de notaris zodat deze weet dat bij de passering van de nieuwe lening ook de akte van verdeling moet passeren.

6.3. Overbruggingshypotheek

bijBouwe biedt een overbruggingslening aan wanneer je huidige woning wel of niet definitief verkocht is. Hieronder benoemen wij de voorwaarden waar je aan moet voldoen om hiervoor in aanmerking te komen. Ongeacht of je woning wel of niet definitief verkocht is moet de overbruggingshypotheek minimaal € 10.000 bedragen en is de looptijd maximaal 24 maanden.

Let op!

- *In geval van een echtscheiding, beëindiging van geregistreerd partnerschap of samenwoning, dient eerst de verdeling vastgesteld worden. Daarna kan de maximale overbrugging vastgesteld worden.*
- *Wij zullen een hypotheekrecht vestigen op het onderpand waar je een overbruggingshypotheek op wenst.*
- *Een overbrugging is niet mogelijk wanneer verkoop van de oude woning minder dan 7 dagen na passeren van je nieuwe woning plaatsvindt.*

6.3.1. Huidige woning is definitief verkocht

De maximale overbrugging van een definitief verkochte woning wordt als volgt berekend:

Verkoopsom van de te verkopen woning	€	Verkoopsom	€ 200.000
Kosten: 2% v/d verkoopsom	€ -	Kosten: 2% v/d verkoopsom	€ 4.000 -
Schuldrest huidige hypotheek	€ -	Schuldrest	€ 150.000 -
Maximale overbruggingshypotheek	€	Maximaal overbruggingshypotheek	€ 46.000

De woning moet definitief verkocht zijn op het moment van uitbrengen van het bindend kredietaanbod (offerte). Dit betekent dat de eventuele ontbindende voorwaarden moeten zijn verlopen. Je moet aantonen dat je de kosten van de lening op je oude woning en de overbruggingshypothek kunt betalen voor de periode dat je oude woning nog niet overgedragen is, dat kan door middel van je inkomen of eigen middelen.

6.3.2. Huidige woning is niet (definitief) verkocht

Zijn de ontbindende voorwaarden niet verstreken of is de huidige woning nog niet (definitief) verkocht, dan wordt de maximale overbruggingshypothek als volgt berekend:

90% van de marktwaarde	€	Marktwaarde	€ 200.000
Schuldrest huidige hypothek	€	90% van de marktwaarde	€ 180.000
Maximale overbruggingshypothek	€	Schuldrest	€ 150.000 -
		Maximale overbruggingshypothek	€ 30.000

Je dient dan wel in ieder geval de marktwaarde aan te tonen met een taxatierapport (niet ouder dan 6 maanden). Als alternatief kan een Calcasa rapport worden aangeleverd. In dat geval wordt de marktwaarde gemaximeerd op het laagste van de waarde uit het Calcasa rapport en de WOZ-waarde. Je moet aantonen dat je de kosten van de lening op je oude woning en de overbruggingshypothek voor ten minste 12 maanden kunt betalen. Mocht uit de documenten blijken dat het meer dan 12 maanden gaat duren dan houden we rekening met de langere termijn, dit kan door middel van je inkomen of eigen middelen.

6.3.3. Rente

De rente op de overbruggingshypothek is een rente die twee jaar vast staat. Dit is gelijk aan de maximale looptijd van de overbruggingshypothek. Deze rente geldt alleen voor de overbruggingshypothek en het is daarom niet mogelijk om deze rente te kiezen voor andere leningdelen.

6.3.4. Inkomenstoets

De lasten die voortvloeien uit de financiering van de overbruggingshypothek worden niet meegenomen in de inkomenstoets voor de maximale hypothekberekening. Je moet kunnen aantonen dat je de lasten van de overbruggingshypothek gedurende de looptijd kan betalen door middel van bijvoorbeeld inkomen of eigen middelen.

7. Financiering

Je kan tot maximaal 100% van de marktwaarde van de woning financieren met een bijBouwe hypothek. Verbeter jij je huis met energiebesparende voorzieningen, dan kan je tot 106% van de marktwaarde een hypothek aanvragen. Hoe dit werkt vind je in het hoofdstuk 5.6

Energiebesparende voorzieningen (EBV).

Let op! Had je huidige hypothek een NHG-garantie, en sluit je deze over naar een bijBouwe hypothek met NHG? Dan hoef je alleen over het deel van de nieuwe hypothek dat hoger is dan je huidige restschuld borgtochtprovisie te betalen. NHG noemt dit passende provisie.

7.1. Toetsing

De betaalbaarheid van de lening stellen wij in beginsel vast aan de hand van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (Nibud-normen) en de NHG-Voorwaarden en Normen.

Ben je een alleenstaande aanvrager en is je toetsinkomen hoger dan € 21.500 en lager dan € 31.000? Dan mag je het financieringslastpercentage met maximaal 0,3% verhogen.

Hierbij geldt wel dat het verhoogde financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat bij een toetsinkomen van € 31.000 hoort.

Let op! In afwijking op de NHG-norm 8 rekenen wij niet op de werkelijke last voor de doelgroep senioren. Wij toetsen ongeacht de leeftijd op dezelfde wijze.

7.1.1. Consumptieve toetsing (box 3)

Wanneer je geen renteaftrek hebt over (een deel van) je lening dan houden wij hier rekening mee. Dit betekent dat wij hier een andere financieringslasttabel voor aanhouden (box 3). Aangezien je geen recht op hypotheekrenteaftrek hebt voor dat deel, is de toetslast hoger. Deze hogere last zorgt er in de meeste gevallen voor dat je maximale hypotheek lager is.

7.1.2. Aflossingsstand

Wanneer er sprake is van een aflossingsstand en je een langere looptijd aanvraagt dan het aantal maanden dat je nog recht hebt op hypotheekrenteaftrek, dan zullen wij de volledige hypotheek toetsen met de zwaardere financieringslasttabel (box 3). Het is mogelijk om de looptijd van je lening tijdens de aanvraag en acceptatie te verkorten aan de hand van de aflossingsstand. Zo voorkom je dat je hypotheek zwaarder getoetst wordt.

Let op! Het is mogelijk dat we aanvullende documenten opvragen om de aflossingsstand te kunnen vaststellen.

7.2. Eigen middelen

Wanneer de hypotheekakte gaat passeren bij de notaris moet je de benodigde eigen middelen beschikbaar hebben. Wij houden het recht om bewijs van eigen middelen en de eventuele herkomst op te vragen tijdens het acceptatieproces.

Je bent verplicht om te melden dat je aanvullende lasten hebt die voortvloeien uit leningen die er nu zijn of gaan ontstaan vóór het passeren van de nieuwe woning. Voorbeelden hiervan zijn een DUO-lening, onderhandse lening bij ouders of een lening om de eigen middelen in te kunnen brengen bij de notaris. Wij zullen voor deze specifieke leningen aanvullende documenten opvragen om de last hiervan te kunnen bepalen. Deze lening mag niet worden ingeschreven in het Kadaster.

Wij zullen in ieder geval een bewijs van eigen middelen opvragen in de volgende situaties:

- Hypotheekaanvraag met NHG garantie
- Restschuld huidige woning
- Aflossing bestaand krediet
- Eigen middelen die worden gebruikt voor een verbouwing/nieuwbouw:
 - Wanneer meer dan € 10.000 eigen middelen ingebracht wordt.
- Dubbele lasten huidige woning
 - Dit betreft de periode van ingang nieuwe lening tot (verwachte) overdracht vorige woning

Het bewijs van je eigen middelen dien je dan als volgt aan te leveren

- Spaargelden
 - Een recent overzicht/bankafschrift van je spaargelden
 - Indien sprake is van een beleggingsrekening zullen wij deze nader beoordelen
- Lening
 - Onderhandse of notariële akte waar de hoofdsom en lasten uit blijken, deze lasten nemen wij mee bij het bepalen van jouw toetsinkomen
- Schenking

- o Schenkingsovereenkomst

Let op! Cryptocurrencies zijn uitgesloten.

8. Verzekeringen

8.1. Opstalverzekeringen

Je bent verplicht om een opstalverzekering af te sluiten. De opstalverzekering moet voldoen aan de volgende eisen:

- Er is ten minste een dekking voor schade als gevolg van brand, bliksem, ontploffing, storm, water en neerslag aan de woning.
- De verzekering is gesloten bij een verzekeringsmaatschappij die is ingeschreven in het register in het kader van de Wet Financieel Toezicht (Wft).

8.2. Overlijdensrisicoverzekeringen (ORV)

Wanneer je aan onderstaande drie voorwaarden voldoet ben je verplicht een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten voor de periode dat de hoofdsom hoger is dan 80% van de marktwaarde van je (nieuwe) woning.

- Je bent 70 jaar of ouder
- Jouw inkomen is nodig voor de verkrijging van de lening
- Het is een aanvraag zonder NHG-garantie

Als een verzekering benodigd is dan dient deze aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- De verzekering moet verpand worden aan Dynamic Credit Hypotheken B.V.
- Er mag geen 'derde' persoon benoemd worden op de verzekering als 'Verzekerde' dan de personen die de lening sluiten.
- De verzekeringsnemer moet hoofdelijke schuldenaar zijn of worden.
- In de situatie dat de te verpanden overlijdensrisicoverzekering nog verpand is aan een derde partij, is het toegestaan deze verzekering te gebruiken voor verpanding aan bijBouwe, indien de verpanding van deze derde partij binnen 6 maanden na verstrekken van de bijBouwe hypotheek komt te vervallen. Gedurende de periode tussen het verstrekken van de bijBouwe hypotheek en het verpanden van de al bestaande overlijdensrisicoverzekering hoeft er geen tijdelijke overlijdensrisicoverzekering verpand te worden aan de bijBouwe hypotheek.

Let op! Dit betekent dat wanneer de overlijdensrisicoverzekering is verpand aan een nog niet definitief verkochte woning je deze overlijdensrisicoverzekering niet kan gebruiken voor je bijBouwe hypotheek.

Je overlijdensrisicoverzekering mag annuïtair of lineair dalend zijn, zolang er ondanks de daling voldoende dekking is.

Voorbeeld		
Gewenste lening	€ 180.000	
De marktwaarde van de woning is	€ 190.000	
80% van de marktwaarde	€ 152.000	[190.000 * 80%]
Minimale dekking verzekering	€ 28.000	[180.000 - 152.000]

8.3. Kapitaalverzekeringen

Het is niet mogelijk om je kapitaalverzekering of ander vermogensopbouwproduct te verpanden aan bijBouwe.

9. Beheersituaties

9.1. Verhogingen

Als je een bijBouwe hypotheek hebt is het mogelijk om een aanvullende hypotheek aan te vragen, wij noemen dit een verhoging. Heb je een NHG hypotheek en wil je gaan verhogen boven de NHG grens? Dan moet je huidige bijBouwe hypotheek ten minste 3 maanden geleden verstrekt zijn. Dit doen wij om oneigenlijk gebruik uit te sluiten. bijBouwe hanteert bij verhogen de doelen die NHG hiervoor stelt. Dit betekent dat het verhogen van een hypotheek alleen mogelijk is in combinatie met:

- Kwaliteitsverbetering
- Uitkoop ex-partner (relatiebeëindiging)
- Uitkoop erfgenaam
- Afkoop erfpacht
- Verkrijgen volle eigendom grond
- Aflossen van een reeds bestaande starterslening van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn)

De verhoging mag maximaal het totale bedrag zijn van:

- De kosten voor één van de bovenstaande doelen
- De kosten voor het taxatierapport
- De kosten van de financiering

Naast de NHG-voorwaarden hanteert bijBouwe minimaal de volgende aanvullende voorwaarden:

- De reguliere acceptatiecriteria van bijBouwe gelden ook in het geval van een verhoging. Deze criteria staan in de eerdere hoofdstukken beschreven.
- De verhoging bedraagt minimaal € 5.000.
- De schuld-marktwaardeverhouding (de verhouding tussen de hoofdsom van de hypotheek en de marktwaarde van de woning) mag in de nieuwe situatie wel gelijk of lager maar niet hoger zijn dan de bovengrens van de risicoklasse van de hypotheek op het moment van verstrekken van de originele lening.
 - Voor NHG-hypotheek betekent dit dat het mogelijk is om tot 100% (of 106% in het geval van energiebesparende voorzieningen) van de marktwaarde van de woning te lenen.
 - Voor niet NHG-hypotheek betekent dit dat je in dezelfde schuld-marktwaardeverhouding moet blijven. De verhoudingen zijn 0 t/m 60%, 60-75%, 75-85%, 85-90%, 90-95%, 95-100%, 100-106%.
- Voor een niet-NHG-hypotheek 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 verhoging kan dus niet langer doorlopen dan de huidige lening.
- Op de bestaande lening hebben zich de afgelopen zes maanden geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen voorgedaan.

Let op! Je kan maximaal € 175.000 verhogen op je originele bijBouwe hypotheek. Dit geldt ook voor het deel dat je extra wil verkrijgen bij het meenemen van je originele bijBouwe hypotheek.

Voorbeeld

Je hebt in 2016 een hypotheek afgesloten en wilt nu verhogen met € 15.000 voor een verbouwing (kwaliteitsverbetering)

Hypotheek bij aanvraag

Marktwaarde € 200.000
Hoofdsom € 178.000
LTV 89%.
Risicoklasse 85%-90%

Huidige situatie

Hoofdsom € 172.350
Marktwaarde na verbouwing (taxatie) € 210.000
Gewenste lening 172.350 + 15.000 = € 187.350.

Maximale nieuwe lening = € 210.000 * 90% = € 189.000 {huidige marktwaarde * maximale percentage van de risicoklasse}

De verhogingsaanvraag is op basis van de LTV aan te vragen.

Wanneer je een hypotheek afsluit kies je ook de inschrijving die je doet in de hypotheekakte. Dit noemen wij de hypothecaire inschrijving. Hiermee bedoelen wij het bedrag waarvoor het recht van hypotheek wordt verleend. Heb je nog ruimte binnen je bestaande inschrijving, dan kan je deze gebruiken voor je verhoging en noemen wij dit een onderhandse verhoging. Dit betekent dat je niet opnieuw naar de notaris hoeft. Het gedeelte dat je sinds het afsluiten van je originele bijBouwe hypotheek hebt afgelost kan je ook gebruiken voor een onderhandse verhoging. Dit noemen wij een heropname. Mocht je geen ruimte op je huidige inschrijving en/of ruimte voor een heropname hebben dan kun je alsnog een verhoging aanvragen. Je zult dan wel opnieuw naar de notaris moeten. Wij noemen de verhoging dan een tweede hypotheek.

Let op! bijBouwe hanteert standaard een inschrijving van 150% van je hoofdsom in de hypotheekakte, dit kun je niet gebruiken voor de verhoging. Het bedrag waarmee je jouw inschrijving wil verhogen zal je los moeten aangeven. Als adviseur kun je dit doen via de hypotheekaanvraag. Als consument kun je ons een e-mail sturen. Zie het hoofdstuk 1.3. Contact voor onze contactgegevens.

Let op! Als je huidige bouwdepot nog niet volledig is gebruikt kun je geen onderhandse verhoging aanvragen.

9.2. Omzetting

9.2.1. Tussentijdse renteaafkoop

Staat je rente vast en wil je toch een andere looptijd van de rente en/of gebruik maken van de actuele rente, dan is dit mogelijk. Aan het afkopen van de rente kunnen kosten verbonden zitten. Je kan een verzoek indienen om je rente af te kopen. Geef daarbij aan welke nieuwe rentevastperiode je wilt. Je krijgt dan van ons een aanbod met daarin je nieuwe rente, de periode waarvoor deze vast staat en de eventuele vergoeding die je moet betalen. De vergoeding voor het afkopen van je rente wordt berekend met de netto contante waarde berekening, conform de AFM Leidraad - vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek.

9.2.2. Wijzigen aflosvorm

Als bestaande klant van bijBouwe is het mogelijk om de aflosvorm te wijzigen. De aflosvormen die bijBouwe aanbiedt zijn: aflosvrij, annuitair en lineair. Het is niet mogelijk om meer dan 50% van de marktwaarde aflosvrij te verstrekken. Afhankelijk van het wijzigingsverzoek kan het zijn dat wij documenten voor de beoordeling hiervan opvragen zoals een salarisstrook en een werkgeversverklaring. Aan de hand van de documenten beoordelen wij of de omzetting aan ons acceptatiebeleid voldoet.

9.2.3. Wijzigen risicoklasse

Het is mogelijk dat de schuld-marktwaardeverhouding (de verhouding tussen de hoofdsom van de hypotheek en de marktwaarde van de woning) wijzigt gedurende de looptijd van de hypotheek. Bijvoorbeeld doordat er (extra) is afgelost of de marktwaarde is gewijzigd. Hierdoor kan het zijn dat de hypotheek in een andere risicoklasse valt. Dit is alleen mogelijk bij hypotheekleningen zonder NHG. Wanneer je verwacht dat jouw hypotheek in een lagere risicoklasse valt en er een gunstigere rente aan verbonden zit kan je een verzoek indienen om dit te wijzigen. Dit verzoek kan alleen ingediend worden samen met een gevalideerd taxatierapport dat niet ouder is dan 6 maanden. Aan de hand van deze taxatie bepalen wij de marktwaarde van het onderpand. Op basis van de marktwaarde en de actuele hypotheekschuld bepalen wij in welke risicoklasse je valt. Daarna beoordelen wij of de rente conform het renteblad dat bij je hypotheek hoort lager is. Indien de rente lager is passen wij de rente aan.

9.3. Meeneemregeling

bijBouwe biedt je de mogelijkheid om je oude rentecondities mee te nemen naar je nieuwe woning. Dit wordt ook wel verhuisregeling genoemd. Je kan maximaal de uitstaande hoofdsom direct voorafgaand aan het moment van volledige aflossing meenemen naar je nieuwe woning. Je rentecondities bestaan uit de volgende componenten:

- De renteherzieningsdatum, de datum waarop het nieuwe rentepercentage voor een nieuwe rentevastperiode in zou gaan. Dit kan verschillen per leningdeel.
- Het renteblad, het kan dus betekenen dat de nieuwe schuld-marktwaardeverhouding ervoor zorgt dat jouw huidige rente wijzigt.
- Datum einde looptijd.
- De aflossingsvorm.

Als de huidige lening uit meerdere leningdelen bestaat, dan ben je niet verplicht om voor alle leningdelen gebruik te maken van de meeneemregeling. Je kan per leningdeel kiezen of je gebruik wil maken van de meeneemregeling. Ook is het niet verplicht om voor het gehele openstaande bedrag van dat leningdeel gebruik te maken van de meeneemregeling. Per leningdeel kan je voor een deel van het openstaande bedrag gebruik maken van de meeneemregeling. De uitstaande hoofdsom van je huidige lening kun je splitsen in meerdere leningdelen wanneer je gebruik maakt van de meeneemregeling.

Het bedrag dat je meer leent dan wat je meeneemt via de meeneemregeling krijgt de rente die op moment van de aanvraag geldt.

9.3.1. Maximaal bedrag nieuwe lening

De schuld-marktwaardeverhouding (de verhouding tussen de hoofdsom van de hypotheek en de marktwaarde van de woning) mag in de nieuwe situatie wel gelijk of lager maar niet hoger zijn dan de bovengrens van de risicoklasse van de hypotheek op het moment van verstrekken van de originele hypotheek.

- Voor NHG betekent dit dat de nieuwe hoofdsom tot 100% van de marktwaarde van de woning kan stijgen. Maak je gebruik van energiebesparende voorzieningen dan mag je tot 106% lenen.
- Voor niet-NHG betekent dit dat je maximaal in dezelfde schuld-marktwaardeverhouding moet blijven. De verhoudingen zijn 0 - t/m 60%, 60-75%, 75-85%, 85-90%, 90-95%, 95-100%, 100-106%.

Voorbeeld

Bij het aangaan van je niet-NHG-hypothek hebben wij 76% van jouw woning gefinancierd. Dan verstrekken wij tot maximaal 85% van de marktwaarde van je nieuwe woning.

Let op! Wanneer de hoofdsom van de hypothek die je meeneemt naar je nieuwe woning niet hoger is geworden (met andere woorden, je neemt geen verhoging op je bijBouwe hypothek), dan geldt de schuld-marktwaardeverhoudingsgrens niet.

9.3.2. NHG

Had de originele hypothek een NHG-garantie, en sluit je de nieuwe hypothek weer af met NHG-garantie dan hoef je alleen over het deel van de nieuwe hypothek dat hoger is dan je restschuld borgtochtprovisie te betalen. NHG noemt dit passende provisie.

Het is mogelijk om van je huidige NHG-hypothek te verhuizen naar een niet-NHG hypothek en andersom. Zolang je aan de voorwaarden voldoet die benoemd worden in het hoofdstuk 9.3 Meeneemregeling.

9.3.3. Passeren

Is de huidige woning verkocht én wordt de huidige lening eerder afgelost dan het passeren van de nieuwe hypothekakte? Dan moet de nieuwe hypothekakte binnen 6 maanden na het aflossen van de huidige lening passeren, en moet je minimaal 30 dagen voor aflossing van de huidige lening aangeven aan bijBouwe dat je gebruik wil maken van de meeneemregeling. Dit kan schriftelijk of per e-mail. Zie het hoofdstuk 1.3. Contact voor onze contactgegevens.

Als de nieuwe woning wordt overgedragen voordat de huidige woning wordt overgedragen kan ook gebruik gemaakt worden van de meeneemregeling. De renteafspraak van de oude lening wordt op de passeerdatum van de nieuwe hypothekakte meegenomen. De rente op de oude lening wordt op de passeerdatum omgezet in een overbruggingsrente. De oude lening dient binnen 24 maanden na het passeren van de nieuwe hypothekakte te worden ingelost.

De nieuwe lening kan verstrekt worden als de huidige woning nog niet (definitief) verkocht is. Dit is alleen mogelijk wanneer ten minste voldaan is aan de volgende vereisten:

- Courantheid is maximaal 6 maanden (blijkt uit taxatierapport)
- Dubbele lasten kun je betalen voor een periode van 24 maanden of indien je eerder passeert voor de resterende looptijd
- De schuld-marktwaardeverhouding van je huidige woning is maximaal 90%

9.3.4. Echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap of einde samenleving

Het is slechts voor één partner mogelijk om gebruik te maken van de meeneemregeling. De andere partner moet schriftelijk afstand doen van deze meeneemregeling. De afstandsverklaring dient te zijn ontvangen voordat een bindend kredietaanbod wordt uitgebracht door bijBouwe.

9.3.5. Rente nieuwe lening

Het is mogelijk dat de schuld-marktwaardeverhouding (de verhouding tussen de hoofdsom van de hypotheek en de marktwaarde van de woning) wijzigt na het gebruik maken van de meeneemregeling. Hierdoor kan het zijn dat de hypotheek in een andere risicoklasse valt. Op basis van de marktwaarde van je nieuwe woning en het aangevraagde hypotheekbedrag bepalen wij in welke risicoklasse je valt. Daarna beoordelen wij conform het renteblad dat bij de hypotheek hoort wat de rente voor de door jou aangevraagde hypotheek is.

Voorbeeld

Je koopt een nieuwe woning. De wens is om gebruik te maken van de meeneemregeling

Huidige hypotheek op het moment van verstrekken destijds

Lening: € 180.000
Marktwaarde: € 200.000
Rente: 1,99% (10 jaar vast)
LTV: 90% (Zonder NHG)

Gedurende de looptijd

- Er is € 25.000 extra afgelost
- Er is gevraagd om een nieuwe rente i.v.m. de aflossing. De nieuwe marktwaarde is € 205.000
 - De LTV wijzigt als volgt: $(180.000 - 25.000) / 205.000 * 100\% = 75,60\%$.
 - De rente daalt op dat moment met de risicoklasse mee van 1,99% naar bijvoorbeeld 1,88%.

Nieuwe woning

Marktwaarde: € 300.000

Wens meeneemregeling.

Huidige stand hypotheek

Schuldrest: € 145.000 (door annuïtaire/lineaire aflossingen en extra aflossing)

Maximale lening onder de meeneemregeling

$€ 300.000 * 90\% = € 270.000$.

€ 145.000 met het rentepercentage conform het renteblad van de huidige hypotheek

€ 125.000 nieuw leningdeel met de actuele rente (verhoging)

Je wilt een totale hypotheek van € 270.000 afsluiten.

Opzet nieuwe lening

Leningdeel 1

€ 145.000 Rente 1,99%

De rente stijgt weer van 1,88% naar 1,99% in verband met de wijziging in de LTV. Hetzelfde renteblad als op het moment van afsluiten geldt. Wanneer sprake is geweest van renteherziening wordt dat aanhouden, niet het huidige renteblad.

Leningdeel 2

€ 125.000 tegen de actuele rente behorende bij de risicoklasse tot en met 90%

9.3.6. Wijzigen aflossingsvorm

De meegenomen aflossingsvorm mag worden gewijzigd, maar het is niet toegestaan om de aflossingsvorm te wijzigen naar aflossingsvrij.

9.3.7. Looptijd verlengen

Het is niet toegestaan de looptijd van de meegenomen lening te verlengen.

9.3.8. Verhoging

Het is mogelijk dat je meer wil lenen dan de schuldrest van de meegenomen hypotheek. Het hogere bedrag wordt in een apart leningdeel afgesloten. Voor dit verhoogde leningdeel ontvang je de actuele rente die wordt vastgesteld bij de aanvraag. De looptijd van dit leningdeel mag niet langer zijn dan de restant looptijd van het meegenomen leningdeel. De voorwaarden voor een verhoging (en de Algemene Voorwaarden) zijn hiervoor van toepassing.

Let op! In tegenstelling tot hypotheekaanvragen voor nieuwe consumenten kan bij een verhoging op een bestaande hypotheek wel gekozen worden voor een afwijkende rentevastperiode. De rentevastperiode mag niet langer zijn dan de looptijd van de verhoging.

9.3.9. Annuleringskosten

Er worden voor annulering geen kosten in rekening gebracht tenzij de geldigheidstermijn van de verlenging is ingegaan. Er zullen annuleringskosten ter hoogte van 1% van de hoofdsom van de totale verhoging in rekening gebracht worden bij de klant. Als wij op basis van ons acceptatiebeleid tijdens de verlenging de hypotheekaanvraag afwijzen, dan brengen wij geen annuleringskosten in rekening.

9.3.10. Toetsing

De aanvraag wordt afgehandeld als een nieuwe aanvraag. Wij toetsen op het moment van beoordelen van de meeneemregeling aan de hand van het dan geldende acceptatiekader met de daarbij behorende toetsregels. Dit staat uitgebreider beschreven in het hoofdstuk 7.1. Toetsing.

9.4. Hoofdelijke aansprakelijkheid

9.4.1. Toevoegen schuldenaar

Ga je samenwonen of woon je inmiddels al samen in de woning waar de bijBouwe hypotheek op is gevestigd? Dan is het mogelijk om een nieuwe schuldenaar toe te voegen. Wij vragen jou in dit geval om een verzoek bij ons in te dienen. Aan de hand van je verzoek geven we aan welke documenten wij nodig hebben en aan welke voorwaarden je moet voldoen. Dit verzoek kan per e-mail. Zie het hoofdstuk 1.3. Contact voor onze e-mailadressen.

Indien je partner als nieuwe schuldenaar op de hypotheek wil komen, dan moet je partner eigenaar van de woning zijn of worden. Indien jouw partner geen eigenaar wordt dan kan deze niet als schuldenaar aan de hypotheek worden toegevoegd. In dit geval vragen wij jouw partner een ontruimingsverklaring te tekenen. De ontruimingsverklaring is te vinden op www.bijbouw.nl/belangrijke-documenten. Wanneer je verzoek samengaat met een ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid verwijzen wij je naar de voorwaarden onder het hoofdstuk 9.4.2. Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid (OHA).

9.4.2. Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid (OHA)

Ga je scheiden of beëindig jij je relatie dan moet er een verzoek tot ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid worden ingediend. Dit verzoek moet altijd door een adviseur ingediend worden. Na ontvangst van het verzoek toetsen wij of het mogelijk is dat jij of je ex-partner ontslagen wordt uit hoofdelijke aansprakelijkheid. Wij toetsen dan of het mogelijk is dat de hypotheek op één naam en inkomen kan worden voortgezet.

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

- Het verlengen van de looptijd is niet mogelijk. De oorspronkelijke looptijd van de lening blijft leidend voor alle leningdelen. Ongeacht of dit een nieuw leningdeel is om bijvoorbeeld de vertrekkende partij uit te kunnen kopen.
- Betreft het verzoek alleen het ontslag en wijzigt er verder niets aan de lening? Dan sturen wij na ontvangst van het verzoek een bericht waarin wij aangeven welke documenten wij nodig hebben. Wanneer deze documenten positief zijn beoordeeld en het ontslag akkoord is, sturen wij direct het akkoord naar de notaris. Jij en je ex partner hoeven dan alleen nog naar de notaris om voor het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid te tekenen.
- Betreft het een verzoek inclusief wijzigingen in de hypotheek zonder verhoging dan ontvangen jij en je ex-partner eerst een indicatief aanbod met een documentenlijst, na positieve beoordeling van deze documenten volgt een bindend kredietaanbod.
- Betreft het een verzoek inclusief een omzetting en verhoging om de vertrekkende partij 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 al wel of hoofdelijk ontslag inclusief verhoging mogelijk is.

9.4.2.1. Ontslag zonder beëindiging samenlevingsverband

Het is mogelijk om één van de schuldenaren uit de aansprakelijkheid van de lening te ontslaan zonder dat er sprake is van een scheiding of het beëindigen van de relatie. Dit is alleen toegestaan in de volgende situatie:

- De ontslagen schuldenaar is ondernemer, en
- Het ontslag vindt plaats in verband met het ondernemerschap van de ontslagen schuldenaar, en
- De ontslagen schuldenaar geen eigenaar meer is van de woning, en
- Het een NHG-hypotheek betreft, en
- Er geen betalingsachterstanden zijn geweest in de afgelopen 6 maanden, en
- Het ontslag past op basis van onze reguliere acceptatiecriteria.

Daarnaast dient de geldverstrekker te waarborgen dat de ontslagen eigenaar geen gebruik kan maken van huurbescherming (of daarmee vergelijkbare bescherming) bij een eventueel verkoop van de woning. Dit kan je aantonen door het aanleveren van een ontruimingsverklaring. Deze vind je op www.bijbouwe.nl/belangrijke-documenten.

