



BLGwonen

Onze Hypotheekregels

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Onze toetsregels en de wet	4
1.1.1	Welke regels gaan voor?	4
1.1.2	Wat als een aanvraag niet voldoet aan onze regels?	4
1.2	Ons doel: (her)financieren van het eigen huis	4
1.3	Hypotheeken met NHG	4
1.4	Hypotheekbeoordeling en creditscore (ASK)	5
2	Aanvrager(s)	5
2.1	Nationaliteit en eurozone	5
2.1.1	Nederlandse nationaliteit	5
2.1.2	Andere nationaliteit	5
2.2	2 (toekomstige) eigenaren	6
2.2.1	Bloedverwanten	6
2.2.2	Woongroepen	6
2.3	Meer dan 2 schuldenaren (ouder-kind)	6
2.4	BKR en achterstanden	6
3	Het toetsinkomen	6
3.1	Vast inkomen	6
3.1.1	Extra regels over de bestendigheid van het inkomen	6
3.1.2	Provisie en overwerk	6
3.2	Niet-vast inkomen	7
3.2.1	Tweeverdieners met een vast en niet-vast inkomen	7
3.2.2	Zzp, eenmanszaak, vof of maatschap	7
3.2.3	Nv of bv	8
3.2.4	Prognose	8
3.2.5	Inkomen uit een publieke functie	8
3.2.6	Uitzendwerk met perspectiefverklaring	8
3.3	Andere inkomens	8
3.3.1	Alimentatie	8
3.3.2	Huur	9
3.3.3	Belastingplichtig in het buitenland	9
3.3.4	Loonvervangende uitkeringen	9
3.4	Als het inkomen daalt	9
3.4.1	Bijna met pensioen	9
3.5	Geen onderdeel van het toetsinkomen	9
4	Het huis	10
4.1	Andere soort huizen	10
4.1.1	Appartementen	10
4.1.2	Huizen met een gedeeltelijke woonbestemming	10
4.1.3	Recreatiewoningen	10
4.1.4	Coöperatief eigendom	10
4.1.5	Constructies 'kopen onder voorwaarden'	11
4.1.6	Huizen kleiner dan 50 m2	11
4.1.7	Kangoeroewoningen / mantelzorgwoningen	11
4.1.8	Nieuwbouwhuizen in eigen beheer (zelfbouw)	11
4.2	Bepaling van de marktwaarde	11
4.2.1	Wanneer is taxatie niet verplicht?	12
4.2.2	Koopsom lager dan marktwaarde	12
4.2.3	Aankoop op veiling	12
4.3	Erfpacht en koopsom van de grond	12
4.3.1	Erfpacht vóór 2013	12
4.3.2	Opstal	12
5	De betaalbaarheid en maximale hypotheek (TRHK)	13
5.1	Betaalbaarheid	13
5.1.1	Oversluiten	13
5.1.2	Tijdelijke situatie 2 huizen	13
5.1.3	Restschuldfinanciering	14

5.1.4	Explain	15
5.2	Financiële verplichtingen	15
5.2.1	Toetslast van verplichtingen	15
5.2.2	Alimentatie	16
5.3	Maximale LTV	16
5.4	Aflossen	17
5.4.1	Kapitaalverzekering	17
5.4.2	Aflossingsvrij	17
5.4.3	Extra zekerheden	17
5.4.4	Onderzetting	17
5.4.5	Overlijdensrisicoverzekering	18
5.5	Eigen middelen	18
6	De hypotheek	18
6.1	Minimaal hypotheekbedrag	18
6.2	Looptijd	18
6.3	Salderen van polis- of beleggingswaarden	18
6.4	Fiscaal regime voor of na 2013	19
6.5	2e (of hogere) hypotheek	19
6.6	Bouwdepot	19
6.6.1	Algemeen	19
6.6.2	Energiebesparende voorzieningen	19
6.6.3	Rentevergoeding over het saldo	19
6.7	Overbruggingshypotheek	19
6.8	Bankgarantie	20
7	Overig	20
7.1	Hypotheeknormen en advies	20
7.2	Woonquote en samenstelling van het huishouden	20
7.3	Fraudepreventie en integriteit	20
7.3.1	Toetsing externe databases	20
7.3.2	Integriteit	20
7.3.3	Identificatie	20
7.3.4	Burgerservicenummer	20
7.4	Staan er fouten in deze normen?	20
	Bijlage	21
	Voorbeeld fictieve vervreemding eigen woning bij echtscheiding	21

1 Inleiding

In deze gids staan onze acceptatieregels voor hypotheek. Deze regels zijn er om adviseurs en acceptanten te helpen bij het beoordelen van klanten die een huis willen kopen of herfinancieren.

In dit document gaan we steeds uit van 1 aanvrager en spreken we in de hij-vorm. Maar de regels die hierin staan gelden voor alle aanvragers.

Geldt de regel voor hypotheek met en zonder NHG? Dan staat dat altijd aan het einde van het artikel.

Om onze regels goed uit te leggen, gebruiken we vaak voorbeelden. De voorbeelden zelf zijn geen regels.

1.1 Onze toetsregels en de wet

Als we een aanvraag beoordelen gaan we uit van deze wetten en regels:

- de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK),
- onze eigen regels en risicobereidheid,
- de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG),
- de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF).

Natuurlijk gelden ook: het Burgerlijk Wetboek, de Wet Financieel Toezicht en de afspraken die daarbij horen (bijvoorbeeld het BGfo).

Als een aanvraag voldoet aan onze regels en aan de wet, dan betekent dat niet automatisch dat de aanvrager de hypotheek ook krijgt. We kunnen dan toch besluiten om geen hypotheek te verstrekken.

1.1.1 Welke regels gaan voor?

Ontstaan er verschillen tussen de wet en onze regels? Bijvoorbeeld omdat de wet wordt aangepast. Dan gaat de wet voor als die strenger is. Soms zijn we juist strenger dan de wet of NHG. Dan gaan onze regels voor. Als dat zo is, staat het in het artikel.

1.1.2 Wat als een aanvraag niet voldoet aan onze regels?

Voldoet een aanvraag niet aan onze voorwaarden, maar wel aan de wet? Leg de aanvraag dan met een onderbouwing voor aan onze MidOffice. De MidOffice mag afwijken van onze eigen regels als de hypotheek goed is voor de klant en voor ons. Dat moet blijken uit de onderbouwing. We bekijken dan of we de hypotheek onder bepaalde voorwaarden kunnen aanbieden. Bijvoorbeeld met extra zekerheden, zoals snelle (gedeeltelijke) aflossing, een aanvullend of nieuw taxatierapport en/of een risico-opslag op de rente.

1.2 Ons doel: (her)financieren van het eigen huis

Ons doel is klanten helpen met het financieren van hun eigen huis. Het maakt daarbij niet uit of ze de rente wel of niet kunnen aftrekken. Dat is alleen belangrijk als we beoordelen of de klant de hypotheek kan betalen.

Een paar voorbeelden

In deze voorbeelden kunnen de aanvragers een hypotheek krijgen:

- Henk is 61 jaar en de vermogensopbouwfase van zijn leven voorbij. Hij wil graag een camper kopen.
- Cees en Jet willen extra hypotheek opnemen voor hun dochter Marieke, zodat zij een huis kan kopen.
- Karel heeft een verbouwing betaald met een doorlopend krediet. Hij heeft niet aan de fiscale aflossingseis voldaan en dus geen recht op renteaftrek. Hij wil dit krediet herfinancieren.

In deze voorbeelden kunnen de aanvragers geen hypotheek krijgen:

- Gerard wil zijn consumptieve doorlopende en verzendhuiskredieten herfinancieren. Uit de gegevens van het BKR blijkt dat hij steeds meer krediet nodig heeft. Hij heeft meer geld nodig dan hij aan inkomen krijgt.
- Marjan heeft meerdere huizen en hypotheek bij verschillende geldverstrekkers. We weten niet zeker dat ze zelf in het huis gaat wonen.

1.3 Hypotheken met NHG

Voor aanvragen met Nationale Hypotheek Garantie gelden de actuele regels van NHG. Tenzij onze regels iets anders aangeven.

Een paar voorbeelden

Jeroen wil graag een hypotheek met NHG. Zijn doorlopend krediet wordt getoetst met een maandlast van 1% van de limiet, waardoor hij de hypotheek net kan betalen. Dat mag volgens het NHG-beleid. Maar de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) gebruikt als minimale toetslast 2% van de limiet. De strengere GHF gaat dus voor de NHG-norm. Jeroen kan daarom geen hypotheek krijgen.

Hans heeft de afgelopen 5 jaar vaker een A-codering gehad. Omdat hij zijn kredieten heeft afgelost, is NHG wel mogelijk. Maar toch krijgt Hans geen hypotheek bij ons. Uit onze ervaring weten we dat de kans groot is dat iemand weer betalingsproblemen krijgt. En de hoge kosten die horen bij een (regelmatige) betalingsachterstand vergoedt NHG niet.

Susan wil een huis kopen met erfpacht en daarom een hypotheek afsluiten. NHG gaat akkoord met erfpacht als er vooraf een vaste of minimale koopsom is afgesproken voor als Susan de grond ooit wil kopen. Wij vinden dat niet goed. Zo'n terugkoopsom kan een negatieve invloed hebben op de waarde van het erfpacht, omdat het afhankelijk is van de ontwikkeling van de huizenprijzen. En dat is niet in het klantbelang en niet in ons belang.

1.4 Hypotheekbeoordeling en creditscore (ASK)

Om een hypotheekaanvraag te beoordelen, gebruiken we interne creditscore-modellen (Acceptatie Score Kaart, ASK). Hiermee schatten we het kredietrisico in. ASK beoordeelt van een klant:

- zijn betaal- en leengedrag
- zijn arbeidssituatie
- zijn inkomenspositie
- de waarde van het onderpand in verhouding tot de hoogte van de lening

Let op! De creditscore bepalen we opnieuw als de gegevens uit de hypotheekstukken afwijken van de gegevens uit de hypotheekaanvraag.

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

2 Aanvrager(s)

Alleen een volgens de wet natuurlijk persoon kan een hypotheek bij ons aanvragen. Dat kunnen ook 2 personen zijn. Zij zijn of worden dan voor een gelijk deel eigenaar en bewoner van het huis. Ook zijn ze allebei hoofdelijk schuldenaar en geldnemer van de lening. We gaan er dan vanuit dat beide eigenaren een duurzame relatie hebben.

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

2.1 Nationaliteit en eurozone

2.1.1 Nederlandse nationaliteit

Iemand die bij ons een hypotheek aanvraagt, moet de Nederlandse nationaliteit hebben en in de eurozone wonen. Dat zijn alle landen in de Europese Unie die de euro gebruiken. Aanvragers die daarbuiten wonen, kunnen geen hypotheek bij ons krijgen. Met 1 uitzondering. Heeft de aanvrager de Nederlandse nationaliteit, wil hij terugkeren naar Nederland en hier een huis kopen? Dan komt hij wel in aanmerking.

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

2.1.2 Andere nationaliteit

Heeft de aanvrager van wie we het inkomen nodig hebben voor de hypotheek geen Nederlandse nationaliteit? Dan kunnen we wel een hypotheek verstrekken als hij 5 jaar of langer in Nederland mag wonen¹. En hij aan 1 van deze voorwaarden voldoet:

- Hij woont 3 jaar of langer in Nederland. Dat noemen we een ingezetene². Die persoon moet ook zeker 3 jaar in Nederland werken.
- De hypotheek is minder dan 80% van de marktwaarde van het huis. Het bedrag dat hij extra nodig heeft, moet hij betalen uit eigen middelen. Hij mag daarvoor geen andere kredieten gebruiken.
- De partner is ook aanvrager en (toekomstig) eigenaar en werkt zeker 3 jaar in Nederland. Het inkomen van de partner is minimaal 70% van het totale inkomen.

¹ Aanvragers met een Kroatische nationaliteit moeten een tewerkstellingsvergunning hebben.

² Aanvragers moeten een vaste woonplaats hebben en ingeschreven zijn in de Basisregistratie Personen.

2.2 2 (toekomstige) eigenaren

2.2.1 Bloedverwanten

We verstrekken geen hypotheek aan bloedverwanten voor een huis dat ze samen kopen of bezitten.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

2.2.2 Woongroepen

Zijn er meer dan 2 (toekomstige) eigenaren? Zoals in een woongroep of woonvereniging. Dan verstrekken we geen hypotheek. Een uitzondering hierop is coöperatief eigendom. Lees er meer over in artikel 4.1.4.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

2.3 Meer dan 2 schuldenaren (ouder-kind)

Leg een aanvraag met meer dan 2 schuldenaren altijd voor aan de MidOffice. We verstrekken alleen een hypotheek als het gaat om een tijdelijke situatie tussen ouder(s) en kind.

2.4 BKR en achterstanden

We toetsen alle aanvragers en schuldenaren bij het BKR. We verstrekken geen hypotheek als iemand meer dan 1 (herstelde) achterstandsregistraties heeft of gebruikmaakt van (schuld)sanering. Een aanvrager mag wel een herstelde A of herstelde A1-codering hebben of finale kwijting van NHG.

Heeft de aanvrager de lasten van zijn lopende hypotheek niet regelmatig betaald? Dan kunnen we de aanvraag afwijzen. Als de aanvrager een herstelde achterstandscodering op de lopende hypotheek heeft, wijzen we de aanvraag af.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

3 Het toetsinkomen

Als we een inkomen moeten toetsen, nemen we alleen het inkomen mee dat de aanvrager in euro's krijgt.

3.1 Vast inkomen

Een vast inkomen nemen we volledig mee. Dit bedoelen we met vast inkomen:

- Inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd, waarvan de proeftijd is verstreken. Daar hoort dit ook bij:
 - vakantiegeld,
 - (branche-gerelateerde) onregelmatigheidstoeslag van de afgelopen 12 maanden;
 - een 13e maand;
 - andere vaste looncomponenten die de aanvrager vrij kan besteden.
- Inkomen uit een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring tot vast dienstverband. De verklaring moet zijn afgegeven nadat de proeftijd is verstreken en voldoen aan de richtlijnen van de NHG.
- Een structurele en onvoorwaardelijke inkomensverhoging die ingaat binnen 6 maanden.
- Inkomen uit pensioen en/of AOW of een gegarandeerde lijfrente (voor zolang die loopt);
- Inkomen uit de WAO. Dat kan in deze gevallen:
 - de aanvrager is geboren vóór 1 juli 1954;
 - de uitkeringsinstantie verklaart dat de aanvrager niet meer zal herstellen en er dus geen herkeuring meer nodig is.
- Inkomen uit de WIA op basis van Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten (IVA).
- Inkomen uit de Wajong.

3.1.1 Extra regels over de bestendigheid van het inkomen

In risicovolle situaties vinden we de bestendigheid van het inkomen extra belangrijk. We rekenen dan alleen met vast inkomen uit een vast dienstverband, pensioen of WAO. Of inkomen dat over 3 jaar wordt aangetoond. Dit doen we als:

- het oude huis niet is verkocht,
- er sprake is van explain,
- er een Restschuldfinanciering is.

3.1.2 Provisie en overwerk

Is provisie en/of overwerk ook een onderdeel van het inkomen? Dan mag dat niet meer zijn dan 30% van het totale toetsinkomen van de aanvrager. 70% van het inkomen moet bestaan uit vast inkomen. Als we dat controleren, kijken we naar de laatste 12 maanden.

3.1.2.1 Meer provisie en overwerk

Is het de bedoeling om meer provisie of overwerk mee te nemen dan 30% van het totale toetsinkomen van de aanvrager? Dan zien we dat als niet-vast inkomen. Zie artikel 3.2.

Een voorbeeld

Daisy heeft een vast inkomen van €30.000 per jaar en kreeg in de afgelopen 12 maanden €20.000 provisie. Als we uitgaan van een vast inkomen is haar toetsinkomen maximaal €42.857 ($€30.000/70\% = €42.857$, we nemen maximaal €12.857 provisie mee). De hypotheek die Daisy wil, kan ze niet krijgen met dit inkomen.

Maar in de afgelopen 3 jaar heeft ze volgens haar jaaropgaven dit verdiend:

- jaar 1: €50.000,
- jaar 2: €38.000,
- jaar 3: €43.000.

Als we haar inkomen middelen over 3 jaar is het toetsinkomen €43.667. Daisy kan dan wel een hypotheek bij ons krijgen.

3.2 Niet-vast inkomen

Bij dit inkomen staat niet vast:

- hoe hoog het inkomen is,
- hoe lang iemand het inkomen krijgt,
- hoe vaak het wordt uitbetaald.

Voor het toetsinkomen kijken we naar het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar. Dan rekenen we met het inkomen van het laatste jaar of het inkomen op dit moment.

3.2.1 Tweeverdieners met een vast en niet-vast inkomen

Bestaat 70% of meer van het totale inkomen uit vast inkomen? Dan kan het niet-vaste inkomen van een mede-aanvrager aangetoond worden over minder dan 3 jaar. Het aangetoonde niet-vaste inkomen delen we wel altijd door 3.

Een voorbeeld

Michael en Rosita willen een huis kopen. Michael heeft een vast inkomen van €50.000 per jaar. Rosita had in 2015 een niet-vast inkomen van €21.000. Hun totale inkomen is €71.000. Het vaste inkomen van Michael (€50.000) is meer dan 70% van €71.000. Het toetsinkomen van Rosita is dan €7.000 ($€21.000/3$).

Stel, Rosita heeft in 2014 €19.000 inkomen. Dan wordt haar toetsinkomen €14.000 ($€21.000 + €19.000 = €40.000/3$).

3.2.2 Zzp, eenmanszaak, vof of maatschap

Als we het toetsinkomen van een zelfstandige bepalen die een onderneming zonder rechtspersoonlijkheid heeft (bijvoorbeeld een eenmanszaak, vof of maatschap), dan gaan we uit van:

- het gemiddelde resultaat of winstaandeel van de laatste 3 jaar.
- het inkomen van het laatste jaar is het maximum.

3.2.2.1 Verdien capaciteit uit het verleden

Verdien capaciteit uit het verleden in een andere arbeidssituatie kan onderdeel zijn van het toetsinkomen. Maar alleen als de aanvrager partner wordt in de maatschap waarin hij nu werknemer is of als de aanvrager een leidinggevende functie had in de onderneming die hij heeft overgenomen.

2 voorbeelden

Bart is sinds een jaar zelfstandig timmerman. Daarvoor werkte hij als timmerman in loondienst. Het wil niet zeggen dat Bart als ondernemer hetzelfde gaat verdienen als toen hij nog in loondienst was. Want als ondernemer heeft hij andere of extra vaardigheden nodig. Daarom kunnen we geen hypotheek verstrekken.

Angela is afgelopen jaar maat geworden in een fysiotherapiepraktijk waar ze daarvoor in loondienst was. Ze vraagt nu een hypotheek aan. Daarvoor moet ze haar jaaropgaven uit de tijd dat ze in loondienst was laten zien. En ze moet aantonen hoeveel ze als ondernemer verdient. Wij middelen die inkomens over 3 jaar en bepalen dan of ze een hypotheek bij ons kan krijgen.

3.2.3 Nv of bv

Zo bepalen we het toetsinkomen van een directeur-groootaandeelhouder van een Nederlandse bv of nv:

- We kijken naar het gemiddelde jaarsalaris van de laatste 3 kalenderjaren.
- Dat tellen we de gemiddelde winst van de afgelopen 3 jaar erbij op. Is er verlies gemaakt? Dan trekken we het gemiddelde verlies over de 3 laatste kalenderjaren er vanaf.
- Het toetsinkomen mag niet hoger zijn de salaris en de winst of verlies in het laatste kalenderjaar.

Bestaat de onderneming van de aanvrager uit meer dan 2 rechtspersonen? Dan hebben we een geconsolideerde jaarrekening nodig die een accountant heeft opgemaakt of geaccordeerd.

3.2.4 Prognose

Onderneemt iemand minder dan 3 jaar, maar langer dan 12 maanden? Onderbouw een hypotheekaanvraag dan met jaarcijfers en een prognose die een accountant heeft opgesteld en onderbouwd. De prognose moet de accountant baseren op resultaat tot nu toe en de getekende nieuwe opdrachten. We bepalen het toetsinkomen zo:

- Als de ondernemer 2 jaar zelfstandig is: de jaarcijfers van de laatste 2 jaar tellen we bij elkaar op en dat delen we door $2^3 \times 90\%$.
- Als de ondernemer 12 maanden of langer zelfstandig is: de jaarcijfers vermenigvuldigen we met 75%.

2 voorbeelden

Hugo is sinds 2 jaar ondernemer. Dit waren de afgelopen jaren zijn resultaten:

- 2014: €35.000
- 2015: €30.000

Hij heeft ook een prognose van €30.000. Omdat de prognose lager is dan het gemiddelde van 2014 en 2015 is het toetsinkomen €27.000 ($(€30.000 \times 90\%)$).

Birgit heeft al 2,5 jaar een eigen bedrijf. Dit waren haar resultaten:

- 2014: €27.500
- 2015: €30.000

Ze heeft een prognose van €32.000. Haar toetsinkomen is €25.875 ($(27.500 + 30.000)/2 \times 90\%$).

3.2.5 Inkomen uit een publieke functie

Het toetsinkomen van een aanvrager met een publieke functie, zoals leden van de Tweede Kamer, Gedeputeerde Staten of wethouders stellen we zo vast:

- We middelen het huidige jaarinkomen met het inkomen dat de aanvrager de laatste 2 jaar voor zijn publieke functie verdiende.
- Of we gaan uit van het inkomen nu als de aanvrager langer dan 4 jaar (burgemeesters: 6 jaar) dezelfde of een vergelijkbare publieke functie heeft.

Voor beide situaties geldt: het toetsinkomen is niet meer dan de aanvrager nu in zijn functie verdient.

Deze regels gelden niet voor aanvragers die (een deel van) hun inkomen moeten afdragen aan de politieke partij waar ze lid van zijn.

3.2.6 Uitzendwerk met perspectiefverklaring

Werkt een aanvrager als uitzendkracht via Randstad, Tempo-Team of Yacht en heeft hij een perspectiefverklaring? Dan rekenen we dat inkomen helemaal tot het toetsinkomen.

3.3 Andere inkomens

3.3.1 Alimentatie

We gebruiken dezelfde regels als de NHG. Er is wel 1 uitzondering. Loopt de alimentatie langer dan 10 jaar? Dan mag de alimentatie tot 30% onderdeel zijn van het totale inkomen. 70% moet vast inkomen zijn.

³ Is het gemiddelde van het resultaat van 2 jaar hoger dan het resultaat van het laatste jaar of de prognose? Dan geldt het laatste jaar of de prognose als maximum.

3.3.2 Huur

Inkomen uit verhuur van het huis kunnen we tot het toetsinkomen rekenen. We nemen niet meer dan 85% van de bruto huuropbrengst mee. Daar halen we de hypotheeklasten van het verhuurde huis vanaf. De huurinkomsten nemen we mee tot maximaal de hoogte van het inkomen uit arbeid.

Dit geldt alleen als de aanvrager niet meer dan 1 verhuurd huis heeft.

Een voorbeeld

Marije heeft een inkomen uit loondienst van €30.000 per jaar. Daarnaast krijgt ze €35.000 aan huur. De hypotheeklasten van het verhuurde huis zijn €20.000 per jaar. Het toetsinkomen van Marije is:

$€30.000 + €9.750 (€35.000 \times 85\% - €20.000) = €39.750$

3.3.3 Belastingplichtig in het buitenland

Als een aanvrager in het buitenland belasting moet betalen, geldt alleen vast inkomen (in euro's) als toetsinkomen. We toetsen met de box 3 woonquote. Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

3.3.4 Loonvervangende uitkeringen

We kunnen werkloosheidsuitkeringen en loonvervangende uitkeringen zoals genoemd in de wet Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikten (WGA) meenemen in het toetsinkomen. Er zijn 2 regels:

- We gebruiken de terugkerende tijdelijke werkloosheidsuitkeringen als toetsinkomen (zoals bij schilders en agrarisch loonwerkers.
- We gebruiken zo'n uitkering ook als toetsinkomen als iemand die uitkering langer dan een jaar geleden kort heeft gehad..

2 voorbeelden

Angela heeft een inkomen als uitzendkracht en 2 jaar geleden 10 weken een WW-uitkering gehad. Daarna niet meer. Als we haar WW meenemen in het toetsinkomen, dan kan ze een hypotheek krijgen. Zonder de WW niet. Stel dat Angela in het afgelopen jaar een WW-uitkering heeft gehad. Dan nemen we de uitkering niet mee in het toetsinkomen.

Robbert is schilder en krijgt elke winter 4 maanden lang een WW-uitkering. Hij wil graag een huis kopen en vraagt een hypotheek bij ons aan. Omdat de uitkering steeds terugkomt bij dit soort beroepen, nemen we de WW-uitkering van Robbert mee bij het bepalen van het toetsinkomen.

3.4 Als het inkomen daalt

Als een aanvrager verwacht dat zijn inkomen gaat dalen, dan nemen we het lagere inkomen als toetsinkomen. Dat is het geval bij iemand die met pensioen gaat, minder gaat werken of bij wie de tijdelijke lijfrente bijna afloopt.

3.4.1 Bijna met pensioen

Bereikt een aanvrager binnen nu en 10 jaar de AOW-leeftijd? Dan toetsen we ook het inkomen dat hij dan zal krijgen. Dus niet alleen het inkomen op dit moment. We gaan uit van een AOW-leeftijd van 67 jaar.

3.5 Geen onderdeel van het toetsinkomen

Deze soorten inkomens rekenen we niet tot het toetsinkomen:

- Contante betalingen.
- Inkomen waarop (loon)beslag ligt of waarbij op een andere manier de bestedingsvrijheid wordt beperkt.
- Inkomen uit vermogen dat verpand is.
- Inkomen dat de aanvrager krijgt in een ander geldsoort dan de euro.
- Kinderalimentatie.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

4 Het huis

Huizen waarvoor wij een hypotheek verstrekken moeten aan een paar eisen voldoen. Zo'n huis:

- moet vastzitten aan de grond, dus niet kunnen rollen of drijven (dat noemen we aard- en nagelvast);
- is goed onderhouden;
- is door de gemeente bestemd voor permanente bewoning;
- wordt door de aanvrager zelf bewoond;
- is courant (de verwachte verkooptijd in het taxatierapport is maximaal 9 maanden);
- is in de 12 maanden voor de aanvraagdatum niet van eigenaar veranderd;
- heeft een woonoppervlak van 50 m² of groter;
- staat op schone grond;
- heeft een waarborgcertificaat met een keurmerk van de Stichting Garantie Woning als het nieuwbouw is;
- moet tijdens de looptijd van de hypotheek tegen de herbouwwaarde verzekerd zijn bij een in Nederland ingeschreven verzekeringsmaatschappij.

4.1 Andere soort huizen

We verstrekken ook hypotheek voor andere soorten huizen. Deze huizen moeten dan wel aan extra voorwaarden voldoen.

4.1.1 Appartementen

De vereniging van eigenaren moet actief zijn of (geactiveerd) worden.

4.1.2 Huizen met een gedeeltelijke woonbestemming

We kunnen een hypotheek verstrekken als een deel van het huis een zakelijke of agrarische bestemming heeft (als er maar geen boerenbedrijf meer zit). Dan moet het wel aan deze voorwaarden voldoen:

- Het gaat om 1 kadastraal geheel.
- Minimaal 60% van de totale marktwaarde gebruiken de aanvragers als huis.
- Het ligt niet op een handels- of industrieterrein.

4.1.3 Recreatiewoningen

We kunnen een hypotheek verstrekken voor een huis met een recreatiebestemming. De recreatiebestemming moet dan wel zijn vastgelegd in een bestemmingsplan. Er zijn nog een paar regels:

- De hypotheek is niet meer dan 70% van de marktwaarde.
- De hele hypotheek (annuïtair of lineair) wordt afgelost.
- De aanvrager woont ergens anders in Nederland.
- De werkelijke woonlast van het hoofdverblijf nemen we mee in de toetsing.
- De recreatiewoning:
 - a zit vast aan de grond, dus kan niet rollen of drijven (aard en nagelvast);
 - b is van steen gebouwd;
 - c is aangesloten op water en elektriciteit;
 - d is gebouwd op eigen grond of op grond waarvoor eeuwige of voortdurende erfpacht geldt;
 - e staat op grond waarvoor geen onaanvaardbare erfdienstbaarheden, erfpacht- of parkvoorwaarden gelden. Dat zijn bepalingen die de beschikkingsbevoegdheid van de eigenaar beperken. Bijvoorbeeld verplichte verhuur.

We financieren de te verwachten btw-inkomsten niet.

Wanneer aan een op een recreatiepark gelegen woning door de gemeente de (niet persoonsgebonden) bestemming 'wonen' is gegeven blijft de normering voor recreatiewoningen van toepassing. Toetsing van voormalige recreatiewoningen tegen de reguliere acceptatienormen is alleen mogelijk als het gehele park de bestemming wonen heeft gekregen en de parkvoorwaarden zijn opgeheven.

4.1.4 Coöperatief eigendom⁴

Als het onderpand onderdeel is van een coöperatieve vereniging, kunnen we een hypotheek verstrekken als:

- de aanvrager een eigen lidmaatschapsrecht heeft of krijgt;
- het lidmaatschapsrecht verpand wordt aan ons door een notariële akte;
- de statuten van de vereniging vóór het uitbrengen van de offerte bij ons bekend zijn.

Blijkt uit de statuten niet dat het lidmaatschapsrecht verpand mag worden? Dan hebben we schriftelijke toestemming van de vereniging nodig waarin staat dat het lidmaatschap aan ons verpand mag worden. Anders kunnen we geen offerte uitbrengen.

⁴ Financieren van coöperatief eigendom is bij BLG Wonen niet mogelijk.

De coöperatieve vereniging moet gezond zijn. We checken dat aan de hand van:

- de inhoud van de statuten;
- de omvang (minimaal 25 appartementen, tenzij we hiervoor al eens een hypotheek hebben verstrekt);
- de manier van besturen (alleen professioneel bestuurde verenigingen);
- de voorwaarde dat (aspirant-)leden zich moeten verantwoorden voor een commissie van toelating.

Let op! Een hogere inschrijving of overbruggingshypotheek is niet mogelijk.

4.1.5 Constructies ‘kopen onder voorwaarden’

Hypotheek bij koopconstructies onder voorwaarden verstrekken we met NHG. Denk aan Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) of Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE). Dat zijn sociale huurwoningen die tegen een niet-marktconforme prijs en voorwaarden verkocht worden.

We accepteren koopconstructies die op de lijst van NHG staan. Maar niet als er een erfpachtconstructie is met een afgesproken (minimale) toekomstige koopsom of waarde van de grond. Komen de kosten voor het verkrijgen van het eigendom boven de NHG-kostengrens uit? Dan kunnen we een hypotheek geven zonder NHG.

4.1.6 Huizen kleiner dan 50 m²

We maken een uitzondering op artikel 4 voor huizen met een woonoppervlakte van minder dan 50 m². Daarvoor verstrekken we alleen een hypotheek met NHG.

4.1.7 Kangoeroewoningen / mantelzorgwoningen

Kangoeroewoningen komen bij ons voor een hypotheek in aanmerking als:

- het gaat om 2 zelfstandige woonruimten op 1 kadastraal geheel;
- het geheel bezit is of wordt van 2 eigenaren met een duurzame relatie die de hypotheek zelf kunnen betalen. Dus of alleen de ouders of alleen het kind (met de eventuele partner).

Een voorbeeld

Patrick en zijn vrouw Anja kopen een kangoeroewoning om daar samen met zijn ouders in te trekken. Patrick en Anja kunnen met hun eigen inkomen de hypotheek betalen. Zij kunnen dus een hypotheek bij ons krijgen.

4.1.8 Nieuwbouwhuizen in eigen beheer (zelfbouw)

We verstrekken hypotheek voor huizen die helemaal of gedeeltelijk in eigen beheer worden gebouwd. Dus niet door een projectontwikkelaar. Dat kan alleen als de bouw is goedgekeurd met een omgevingsvergunning. Het deel van de hypotheek voor het bouwen van het huis zit in een bouwdepot.

De hypotheek toetsen we in box 1. Dat doen we in deze 2 situaties:

- De bouw begint binnen 6 maanden na verstrekking van de hypotheek.
- De aanvrager woont binnen 3 jaar in het huis.

4.1.8.1 Aankoop van bouwgrond

Een hypotheek voor de aankoop van bouwgrond toetsen we in box 3. De verhoging voor de bouwkosten en herbeoordeling van het leningdeel voor de grond toetsen we box 1. Dat doen we in deze 2 situaties:

- De aanvrager zet binnen 6 maanden concrete stappen om te starten met de bouw.
- De aanvrager woont binnen 3 jaar in het huis.

4.2 Bepaling van de marktwaarde

Een gevalideerd taxatierapport toont de marktwaarde van een huis aan. Dat kan ook voor nieuwbouw. Een taxatie is verplicht bij bestaande bouw, zelfbouw, CPO⁵ en als 2 eigenaren uit elkaar gaan.

⁵ Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) of zelfbouw huurt de aanvrager zelf een architect en aannemer in. Er is dus geen projectontwikkelaar.

4.2.1 Wanneer is taxatie niet verplicht?

4.2.1.1 Projectbouw

Is de koop- en aanneemsom bij projectbouw (geen CPO) lager dan € 500.000? Dan hoeft het huis niet getaxeerd te worden. Let op! Een waarborgcertificaat of afbouwgarantie is wel verplicht! Deze onderdelen bij elkaar opgeteld bepalen dan de marktwaarde:

- de koop/aanneemsom
- de bouwrente
- meerwerk dat staat in de aanneemovereenkomst
- ander meerwerk:
 - Tot 10% als de keuken en badkamer in de aanneemovereenkomst staan.
 - Tot 15% als de keuken of badkamer in de aanneemovereenkomst staan.
 - Tot 20% als de keuken en badkamer niet in de aanneemovereenkomst staan.

Is er renteverlies tijdens de bouw? Tel dan bij het berekende bedrag nog maximaal 4% op.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

4.2.1.2 Een WOZ-waarde

Is het huis al van de aanvrager? Of heeft hij het geërfd? En is de hypotheek niet hoger dan 75% van de WOZ-waarde? Dan is een taxatierapport niet nodig. De laatste WOZ-bepaling is genoeg. Als marktwaarde gebruiken we dan 85% van de WOZ-waarde. Het huis moet wel een volledige woonbestemming hebben en er mag geen sprake zijn van een relatiebreuk.

4.2.1.3 Verkort taxatierapport

Is een taxatierapport niet ouder dan 12 maanden als we de offerte maken? Dan is een aanvulling daarop voldoende om de marktwaarde aan te tonen. Dezelfde taxateur moet de staat en waarde dan ook verklaren.

4.2.2 Koopsom lager dan marktwaarde

Is de koopsom lager dan de getaxeerde marktwaarde? Dan is de koopsom het uitgangspunt voor de hypotheek, als de hoger getaxeerde marktwaarde nodig is om geen eigen middelen in te brengen. Heeft de klant voldoende eigen middelen en kan hij deze aantonen? Dan verstrekken we de hypotheek op basis van de marktwaarde.

2 voorbeelden

Barry heeft geen spaargeld en wil een huis kopen. De getaxeerde marktwaarde van het huis is 5% hoger dan de koopsom.

We kunnen Barry geen hypotheek geven. Dat kan alleen als hij kan aantonen dat hij genoeg eigen geld heeft.

Achmed heeft genoeg spaargeld om een huis te kopen. Hij vraagt een hypotheek aan voor 101% van de marktwaarde.

Volgens de taxateur een goede koop. Want de getaxeerde marktwaarde is 104% van de koopsom. Achmed kan bij ons een hypotheek krijgen op basis van de getaxeerde marktwaarde.

4.2.3 Aankoop op veiling

Koopt de aanvrager een huis op een executieveiling? Ga dan voor de hypotheek uit van de getaxeerde marktwaarde. Het bedrag dat niet nodig is voor de veilingaankoop houden we in bouwdepot voor kwaliteitsverbetering van het huis.

4.3 Erfpacht en koopsom van de grond

We verstrekken een hypotheek voor erfpacht. Maar alleen als er geen sprake is van een vooraf overgekomen (verplichte en/of minimale) terugkoopsom van de grond. En als het erfpachtrecht voldoet aan de eisen van de NVB. Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

4.3.1 Erfpacht vóór 2013

Is de erfpacht uitgegeven of verlengd voor 2013? Maar voldoet het niet aan de eisen van de NVB? Dan kunnen we een hypotheek verstrekken. Maar alleen als de overheid eigenaar is van de grond en de restduur van de erfpacht nog minimaal net zo lang loopt als de helft van de looptijd van de hypotheek. Of onvoorwaardelijk wordt verlengd.

4.3.2 Opstal

We verstrekken geen hypotheek op alleen een opstalrecht.

5 De betaalbaarheid en maximale hypotheek (TRHK)

5.1 Betaalbaarheid

We toetsen of de aanvrager de hypotheek kan betalen. Dat doen we met de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). Zijn de regels in dit hoofdstuk strenger dan die van de NHG? Dan geldt onze regel.

5.1.1 Oversluiten

Valt een bestaande hypotheek in zijn geheel onder het fiscaal overgangsregime van vóór 1 januari 2013? Dan gelden ruimere normen dan onze standaardregel. Het maakt niet uit of de aanvrager bij ons een hypotheek heeft of ergens anders.

We kunnen de maximaal toegestane woonlast met maximaal 10% verhogen. Maar alleen als:

- de aanvrager een positieve ASK-score heeft;
- de aanvrager de hypotheek alleen gebruikt om de lopende hypotheek af te lossen en de vergoeding voor het renteverlies en de advies- en oversluitkosten te betalen.

5.1.2 Tijdelijke situatie 2 huizen

Heeft de aanvrager het huis dat hij wil verkopen nog in bezit? En vraagt hij een hypotheek aan voor een nieuw huis (een doorstromer dus)? Dan toetsen we of de aanvrager zich deze situatie kan veroorloven. Dat doen we met de lasten van:

- het huis dat de aanvrager wil kopen of laten bouwen;
- het huis dat de aanvrager gaat verkopen;
- een tijdelijk huurhuis;
- een overbruggingshypotheek;
- de waarschijnlijke restschuld als de marktwaarde lager is dan de hypotheekschuld of de echte restschuld als het huis is verkocht;
- de andere financiële verplichtingen die de aanvrager heeft.

Let op! Als de aanvrager het oude huis nog niet heeft verkocht, dan kijken we extra naar het toetsinkomen. Lees er meer over in artikel 5.1.2.2.

Is de woonlast hoger dan toegestaan en het oude huis niet verkocht? Dan moet de aanvrager wel genoeg spaargeld hebben om dit een jaar op te kunnen vangen. Is het huis onvoorwaardelijk verkocht dan moet de aanvrager genoeg spaargeld hebben om de tijdelijke periode met 2 huizen te kunnen betalen.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

2 voorbeelden

Niels wil graag een huis kopen. Hij heeft tijdelijk 2 huizen, want zijn oude huis is nog niet verkocht. Zijn maximaal toegestane woonlast is €10.000. Zijn toetslast van alle verplichtingen is €11.500 en is dus €1.500 hoger dan zijn toegestane woonlast. Niels heeft €18.000 spaargeld. Dat is genoeg om de hogere lasten op te vangen. Hij heeft dan nog genoeg spaargeld over voor (de eigen inbreng bij) de koop van het nieuwe huis.

Karin verkoopt haar huis op 1 december 2016. De verkoop is onvoorwaardelijk. Karin koopt 1 oktober 2016 haar nieuwe huis. Haar maximaal toegestane woonlast is €12.000. De toetslast van beide hypotheek is €14.000 en dus €2.000 hoger dan haar toegestane woonlast. Karin heeft €4.000 spaargeld om de hogere lasten op te vangen.

Is de marktwaarde van het huis dat de aanvrager wil verkopen hoger dan de hypotheekschuld? Dan is het ook mogelijk om de betaalbaarheid van de tijdelijke situatie met 2 huizen aan te tonen met de Nibud Budgetplanner.

5.1.2.1 Oude huis verkocht

Is het oude huis al verkocht? Dan verstrekken we de hypotheek als we gezien hebben dat de verkoop van de oude woning onvoorwaardelijk is.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

5.1.2.2 Oude huis nog niet verkocht

Is het oude huis nog niet verkocht? Dan verstrekken we de hypotheek onder deze voorwaarden:

- Als de betaalbaarheid van de tijdelijke situatie met 2 huizen getoetst is met het vaste inkomen uit vast dienstverband. Dus geen inkomen uit een tijdelijk dienstverband, provisie of overwerk.
- Als het inkomen van de aanvrager een niet-vast inkomen is, maar wordt aangetoond over 3 jaar (middelen).
- Als de marktwaarde van het huis is bepaald (zie artikel 4.2).

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

Een voorbeeld

Maureen heeft een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring. Haar proeftijd van een maand zit er inmiddels op. Ze heeft haar huis te koop gezet en koopt ook een nieuwe huis. De lasten in de tijdelijke situatie met 2 huizen passen binnen de toegestane woonlast. De situatie van Maureen nadat ze haar huis heeft verkocht past bij haar inkomen. Maar het contract van Maureen loopt over 6 maanden af. We verstrekken deze hypotheek niet omdat het inkomen niet-vast is. Dat noemen we onvoldoende bestendig.

5.1.3 Restschuldfinanciering

Heeft de aanvrager het huis verkocht waarvoor hij bij ons een hypotheek heeft. En heeft hij daardoor een restschuld? Dan kan hij een restschuldfinanciering krijgen (met een lineaire hypotheek) onder deze voorwaarden:

- Hij heeft een vast inkomen uit vast dienstverband. Dus geen provisie of overwerk of een tijdelijk contract dat eindigt binnen een jaar, ook niet met intentieverklaring. Of een inkomen dat wordt aangetoond over 3 jaar (middelen).
- De aanvrager benut de toegestane woonlast maximaal. De looptijd van de restschuldfinanciering kunnen we aanpassen, zodat de toegestane woonlast maximaal wordt benut.
- De ASK-score van de aanvrager is positief.
- De nieuwe hypotheek is verstrekt. Of we verstrekken de restschuldfinanciering samen met de nieuwe hypotheek.
- De aanvrager betaalt de hypotheeklasten van een betaalrekening bij ons. Die rekening gebruikt hij voor zijn inkomsten en vaste lasten (energie, water, kabel, verzekeringen).⁶
- De aanvrager neemt de restschuldfinanciering niet om kredieten af te lossen die hij niet (heeft) gebruikt voor het huis.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

5.1.3.1 Restschuld bij een andere bank

Heeft de aanvrager het huis verkocht waarvoor hij ergens anders een hypotheek heeft. En heeft hij daardoor een restschuld? Dan gelden ook nog een paar extra voorwaarden:

- Het te verkopen huis is definitief verkocht.
- De restschuldfinanciering is niet hoger dan €50.000.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

5.1.3.2 Restschuldfinanciering in box 3

Is de restschuld niet tussen 29 oktober 2012 en 31 december 2017 ontstaan? Dan heeft de aanvrager geen recht op renteaftrek. Dan toetsen we de restschuldfinanciering in box 3. Loopt de restschuld al een tijd? Dan trekken we de periode waarin de aanvrager renteaftrek heeft gehad af van de maximale looptijd van de restschuldfinanciering.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

2 voorbeelden

Chris heeft zijn huis verkocht op 1 september 2012. Zijn restschuld was €25.000. Die heeft hij afgelost met een krediet. Chris koopt nu een nieuw huis en wil het krediet voor de restschuld met de hypotheek aflossen. We verstrekken de hypotheek, maar toetsen het leningdeel restschuldfinanciering box 3. Chris mag de rente over dit bedrag niet aftrekken.

Marjan heeft haar huis verkocht op 1 december 2015. Haar restschuld was €12.500. Marjan wil haar hypotheek samen met haar restschuld oversluiten naar een hypotheek bij ons. Het leningdeel restschuldfinanciering mag maximaal 19 jaar lopen. De maximale looptijd is 20 jaar min het jaar renteaftrek dat Marjan al gehad heeft.

⁶ Dit geldt niet voor BLG, omdat een klant daar geen betaalrekening kan openen.

5.1.4 Explain

We mogen afwijken van onze standaard hypotheekregels en van die in de wet staan. Maar dan moet de aanvraag ook voldoen aan de regels in artikel 4.1 van de TRHK. En aan de voorwaarden die hieronder staan:

- De offerte is positief getoetst in ASK;
- De aanvrager heeft geen (herstelde) achterstandscoderingen bij het BKR.
- De aanvrager heeft geen achterstand (gehad) op een bij ons lopende hypotheek.
- De aanvrager heeft een vast inkomen uit vast dienstverband. Dus geen provisie of overwerk of een tijdelijk contract dat eindigt binnen een jaar, ook niet met intentieverklaring.
- Of de aanvrager heeft een inkomen dat wordt aangetoond over 3 jaar (middelen).
- De aanvrager gebruikt de hypotheek niet om consumptieve kredieten af te lossen.

5.2 Financiële verplichtingen

De toetslasten van kredieten en andere verplichtingen die een klant ook na de hypotheekverstrekking nog heeft, trekken we af van de maximaal toegestane woonlast. Past de toetslast van de hypotheek (zoals staat in de TRHK) niet binnen de maximaal toegestane woonlast? Dan moet de aanvrager de financiële verplichting op 1 van deze 2 manieren aflossen:

- Uit eigen middelen voor de hypotheekakte passeert.
- Bij de notaris met overwaarde of de hypotheek.

Als de klant een verplichting niet op tijd kan aflossen, dan verstrekken we geen hypotheek.

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

5.2.1 Toetslast van verplichtingen

De toetslast van de verplichtingen bepalen we zo:

Product	Toetslast
Doorlopend krediet	2% van de limiet per maand.
Doorlopend krediet met contractuele limietafbouw	Het bij BKR geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd.
Persoonlijke lening of private lease	Het bij BKR geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd, met een minimum van 2% van de oorspronkelijke kredietsom per maand.
Persoonlijke lening voor een restschuld	Het bij BKR geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd.
Operational leaseovereenkomst	Het bij BKR geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd.
Uitgestelde betaling	2% van het bij BKR geregistreerde bedrag per maand
DUO studieschuld ⁷	0,75% van het oorspronkelijke leenbedrag of de hogere werkelijke maandlast.
DUO studieschuld onder het nieuwe leenstelsel ⁸	0,45% van het oorspronkelijke leenbedrag of de hogere werkelijke maandlast.
Nieuwe restschuld bij ons of een restschuld ergens anders gefinancierd met een hypotheek	1e jaarlast. Als de looptijd korter is dan 10 jaar moet de rentevaste periode gelijk zijn aan de looptijd en rekenen we met de contractrente (werkelijke last).
Lopende restschuldfinanciering bij ons	Jaarlast komende 12 maanden
Hypotheek op het nieuwe huis	Werkelijke rente en aflossing. Als getoetst wordt of de aanvrager de tijdelijke situatie met 2 huizen kan betalen
Hypotheek op te verkopen huis	<ul style="list-style-type: none">• Aankoop bestaande bouw: werkelijke rente en aflossing voor minimaal 12 maanden. Daar trekken we het beschikbare spaargeld vanaf.• Aankoop nieuwbouw: werkelijke rente en aflossing tot 3 maanden na de geplande opleverdatum. Daar trekken we het beschikbare spaargeld of meegefinancierde renteverlies vanaf.
Hypotheek op verkochte huis	Werkelijke rente en aflossing. En, als het nodig is, de tijdelijk te betalen huur tot aanvrager in het huis kan wonen. Daar trekken we het beschikbare spaargeld vanaf.

⁷ Is de aflossing aan DUO verlaagd naar draagkracht? Dan gebruiken we voor de toetslast het percentage dat in de tabel hierboven staat.

⁸ Het nieuwe leenstelsel geldt voor studenten die na 1-9-2015 voor het eerst een studie starten.

Product	Toetslast
Overbruggingshypotheek	Als aanvrager het bestaande huis verkocht heeft: de rentelast tot hij in het nieuwe huis kan wonen. Is het bestaande huis niet verkocht? <ul style="list-style-type: none"> • Aankoop bestaande bouw: de rentelast van 12 maanden. • Aankoop nieuwbouw: de rentelast tot 3 maanden na de geplande opleverdatum.
Leningen van de werkgever	Zie persoonlijke lening.
Erfpachtcanon	Het bedrag van de canon per jaar.
1 klein krediet van niet meer dan € 1.000 per aanvrager nemen we niet mee in de toetsing. Dus tot €2.000 per hypotheekaanvraag.	

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG. Maar niet voor de regel over klein krediet onderaan het schema.

5.2.2 Alimentatie

5.2.2.1 Partneralimentatie

We trekken de partneralimentatie die een aanvrager moet betalen af van het toetsinkomen. Daarna bepalen we de woonquote.

5.2.2.2 Kinderalimentatie

Kinderalimentatie nemen we niet mee in de toetsing.

5.3 Maximale LTV

Om de maximale hoogte van de hypotheek ten opzichte van de waarde van het huis te bepalen, gebruiken we de TRHK met aanvullende grenzen voor:

	Maximale looptijd (jaar)	Maximale LTV	Opmerking:
Een interne restschuld ⁹	20	120%	Alleen lineair
Een externe restschuld ¹⁰	20	115%	Alleen lineair
Een zuivere oversluiting van de bestaande hypotheek die valt onder het oude fiscale regime	30	115%	Maximaal aflossingsvrij tot 70% van de marktwaarde
Dringend noodzakelijke reparatie van constructie (volgens TRHK)	30	115%	Niet in combinatie met andere bouwwerkzaamheden.
Hypotheeken hoger dan € 750.000	30	90%	Meefinancieren restschuld wel mogelijk
Belgen of Duitsers die in eigen land blijven werken	25	90%	Alleen lineair of annuïtair
Huizen met gedeeltelijke woonbestemming	30	101% woongedeelte 70% zakelijk gedeelte	Zakelijk gedeelte alleen lineair of annuïtair.
Recreatiewoning	30	70%	Alleen lineair of annuïtair
Overbrugging bij bestaande bouw	1, als het huis verkocht is: geplande leveringsdatum plus 5 werkdagen.	100%	Marktwaarde of verkoopprijs oude huis - bestaande hypotheekschuld en verkoopkosten = maximale overbrugging. Verkoopkosten zijn 1,75% van de waarde van het huis. Tenzij de echte kosten al bekend zijn.

⁹ Inclusief de aflossing van een eerder afgesloten krediet voor de interne restschuld.

¹⁰ Inclusief de aflossing van een eerder afgesloten krediet voor de externe restschuld.

	Maximale looptijd (jaar)	Maximale LTV	Opmerking:
Overbrugging bij nieuwbouw	2	100%	Marktwaaarde of verkoopprijs oude huis - bestaande hypotheekschuld en verkoopkosten = maximale overbrugging. Verkoopkosten zijn 1,75% van de waarde van het huis. Tenzij de echte kosten al bekend zijn.
Aflossingsvrij bij een zuivere oversluiting van de bestaande hypotheek die valt onder het oude fiscale regime	30	70%	Hypotheek die vallen onder de fiscale regels van vóór 1 januari 2013.
Aflossingsvrij	30	50%	Alle andere hypotheek waar een aflossingsvrij leningdeel in zit.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

5.4 Aflossen

We hebben deze aflosvormen:

- annuïtaire aflossing
- lineaire aflossing
- aflossen met een (bank)sparhypotheek

5.4.1 Kapitaalverzekering

Naast de aflosvormen die hierboven staan, kan een aanvrager nog een aflossing kiezen. Dat is de kapitaalverzekering afgesloten vóór 2012 met gegarandeerde waarde-opbouw en een garantiekapitaal op einddatum.

5.4.2 Aflossingsvrij

Klanten met een aflossingsvrije hypotheek lossen die aan het einde van de looptijd in 1 keer af met eigen middelen. Wil een klant een aflossingsvrije hypotheek na de looptijd verlengen? Dan toetsen we eerst het inkomen en de waarde van het huis.

5.4.3 Extra zekerheden

Heeft de aanvrager de AOW-leeftijd bereikt? Dan hebben we extra zekerheden nodig in de periode dat de hypotheek hoger is dan 80% van de marktwaaarde. Kies dan 1 van deze extra zekerheden:

- Direct aflossen (lineair of annuïtair) in combinatie met verpanding van een overlijdensrisicoverzekering.
- Saldo Spaarrekening Eigen Woning en/of Kapitaalverzekering met garantiekapitaal. Die kan de klant aanvullen met een overlijdensrisicoverzekering als het saldo van de SEW niet genoeg is.
- Koppel een 2e huis van de aanvrager aan de hypotheek. Het deel van de nieuwe hypotheek boven 80% van de marktwaaarde moet afgedekt zijn met kapitaal, spaargeld en/of een overlijdensrisicoverzekering

Een voorbeeld

Marco is 67 jaar en wil een huis kopen. Die wil hij tot 101% financieren, omdat hij maar weinig spaargeld heeft. Dan kan hij geen hypotheek bij ons krijgen. Maar heeft Marco een (geparkeerde) SEW of KEW met een saldo dat de hypotheek boven 80% van de marktwaaarde afdekt? Dan kan hij wel een hypotheek krijgen.

Piet is 71 jaar en wil zijn hypotheek verhogen tot 90% van de marktwaaarde van zijn huis. Piet kiest voor een annuïtaire hypotheek. Ook heeft hij nog een overlijdensrisicoverzekering die hij verpandt. Daarmee dekt hij het risico boven 80% van de marktwaaarde af.

5.4.4 Onderzetting

Als extra zekerheid kunnen we een hypotheek vestigen op een extra huis of 2e huis. Daardoor verkleinen we ons risico. Ondanks de extra zekerheid bepalen we de rente van de hypotheek op basis van de waarde van het 1e huis.

5.4.5 Overlijdensrisicoverzekering

Is de hypotheek hoger dan 101% van de marktwaarde van het huis en/of een deel van de hypotheek aflossingsvrij? Dan moet er een overlijdensrisicoverzekering worden verpand voor het bedrag van de hypotheek boven 80% van de marktwaarde van het huis. We trekken de opgebouwde waarde in de (bank)sparhypotheek af van dit bedrag.

5.4.5.1 Voorwaarden verzekering buitenlandse of nieuwe verzekeraar

Is een overlijdensrisicoverzekering verplicht en loopt die bij een buitenlandse verzekeraar? Of bij een nieuwe Nederlandse verzekeraar met een buitenlands moederbedrijf? Dan moet dit in de verzekeringsvoorwaarden staan:

- Dat het Nederlands recht geldt.
- Dat de Nederlandse rechter bevoegd is.
- Dat de verzekeraar in het Nederlands kan communiceren.
- Dat de verzekeraar de belasting op de uitkering in het moederland moet betalen. Dit geldt alleen voor buitenlandse verzekeraars zonder Nederlandse rechtspersoonlijkheid.
- Dat de verzekeraar de voorwaarden die hierboven genoemd staan tijdens de looptijd van de verzekering niet mag wijzigen¹¹.

Let op! Een verzekering die niet aan deze voorwaarden voldoet, kan niet worden verpand.

5.5 Eigen middelen

Heeft een aanvrager eigen middelen? Dan moet hij die eigen middelen als eerste gebruiken om de aankoop te betalen. Daarna kan hij zijn overbruggingshypotheek of bouwdepot opnemen.

Er zijn wel 2 regels. Gaat het om een groter bedrag dan €5.000? Dan moet de aanvrager aantonen dat hij dat bedrag heeft. Als het gaat om een bedrag hoger dan €15.000, moet de aanvrager ook laten zien waar het geld vandaan komt.

2 voorbeelden

Chantal wil een huis kopen van €190.000. Ze moet zelf €30.000 hebben om het huis te kunnen kopen. Uit haar laatste belastingaangifte uit de 'mijn-omgeving' van de Belastingdienst en haar saldo-overzicht blijkt dat ze €45.000 spaargeld heeft. Chantal kan een hypotheek bij ons krijgen.

Remco heeft €7.500 aan spaargeld nodig om een huis te kopen. Hij heeft bij ons al jaren een spaarrekening met een saldo waar €10.000 op staat. Remco kan een hypotheek bij ons krijgen.

6 De hypotheek

6.1 Minimaal hypotheekbedrag

Het minimale hypotheekbedrag voor een:

- 1e hypotheek is €25.000;
- vervolglening zonder hypotheekakte (onderhandse opname) is €5.000.
- vervolglening met hypotheekakte is €10.000.

Let op! We verstrekken geen vervolgleningen of hogere inschrijvingen voor coöperatief eigendom.

6.2 Looptijd

De looptijd van een hypotheek is minimaal 5 jaar en maximaal 30 jaar, tenzij we sneller aflossen verplichten of goedkeuren.

6.3 Salderen van polis- of beleggingswaarden

Bij het berekenen van de maximale bevoorschotting trekken we het saldo van verpande opbouwproducten af van de hypotheekschuld. Maar alleen als het eindkapitaal gegarandeerd is.

¹¹ Door deze voorwaarde blijft de positie van de klant zo sterk mogelijk als de verzekeraar ons land in de toekomst misschien verlaat.

6.4 Fiscaal regime voor of na 2013

De Belastingdienst wil dat we per leningdeel doorgeven of daarvoor het nieuwe of het oude fiscale regime geldt. Daarom passen we soms de verdeling van leningdelen aan, zodat we per leningdeel goed kunnen vastleggen welk regime van toepassing is.

Een voorbeeld

Martijn verkoopt zijn oude huis waar een aflossingsvrije hypotheek van €150.000 op zit. Hij verkoopt het met €50.000 winst en vraagt nu een hypotheek voor zijn huis aan. Die koopt hij voor €250.000. Hij vraagt een nieuwe hypotheek van €200.000 bij ons aan. We knippen de hypotheek dan op in 2 leningdelen: 1 van €150.000 aflossingsvrij op het oude regime en 1 van €50.000 annuïtair op het nieuw regime.

6.5 2e (of hogere) hypotheek

Onder de Volksbank vallen deze onderdelen:

- SNS
- BLG Wonen, BLG Hypotheekbank N.V.
- RegioBank
- ASN Bank
- DBV Hypotheken en DBV Finance,
- EuropeLife Finance,
- Bouwfonds Limburg NV en Bouwfonds Limburg II NV,
- Woningfonds
- REAAL Holland Woning Financiering.

We verstrekken een 2e (of hogere) hypotheek als er een 1e hypotheek van 1 van deze onderdelen zit op het huis en bij overbruggingshypotheken. We houden hierbij rekening met de hoogte van de 1e hypotheek.

6.6 Bouwdepot

6.6.1 Algemeen

Wil de aanvrager een huis bouwen of zijn huis verbouwen? Dan houden we het bedrag dat daarvoor nodig is in bouwdepot. De aanvrager kan geld opnemen uit het bouwdepot met:

- rekeningen of nota's van de bouw;
- een aanvullende taxatie waaruit blijkt dat (een deel van) de verbouwing is afgerond;
- een verklaring van een bouwkundige waaruit blijkt dat (een deel van) de verbouwing is afgerond.

De aanvrager kan maximaal 2 jaar geld uit het bouwdepot opnemen. Daarna lossen we het overgebleven saldo af op de hypotheek.

6.6.2 Energiebesparende voorzieningen

De klant kan geld opnemen uit het bouwdepot met rekeningen van een gespecialiseerd bedrijf. Die rekeningen moeten overeenkomen met de offerte van zo'n bedrijf die we gebruikt hebben voor de hypotheekofferte.

6.6.3 Rentevergoeding over het saldo

We geven een rente over het saldo van het bouwdepot. Die rente is gekoppeld aan de hypotheekrente,

Bestaat een hypotheek uit meerdere leningdelen met afwijkende rentepercentages? Dan berekenen we de te vergoeden rente over het gewogen gemiddelde op basis:

- van de hele hypotheek,
- de looptijd,
- en het te betalen rentepercentage.

Heeft een klant variabele rente? Dan bepalen we de rente met het percentage op de passeerdatum.

6.7 Overbruggingshypotheek

Een aanvrager kan een overbruggingshypotheek krijgen als:

- hij het te verkopen huis niet (voor een deel) verhuurd heeft;
- het te verkopen huis geen recreatiewoning is;
- het te verkopen huis geen coöperatief eigendom is.

6.8 Bankgarantie

We geven de bankgarantie als de aanvrager de offerte en de contragarantie¹² heeft ondertekend en als wij die hebben gekregen.

7 Overig

7.1 Hypotheeknormen en advies

Onze hypotheeknormen zijn er om te voorkomen dat mensen te veel lenen. Dus om de risico's voor de klant en voor ons te beperken. Ze zijn geen basis voor een passend, financieel en fiscaal advies of goede betaalbaarheid voor de aanvrager. Het is de verantwoordelijkheid van de adviseur om advies te geven dat past bij de individuele situatie en risicobereidheid van de klant.

7.2 Woonquote en samenstelling van het huishouden

De maximaal toegestane woonlast is gebaseerd op 2 aanvragers met 1 inkomen en zonder kinderen. In de meeste gevallen kunnen tweeverdieners met kinderen of een alleenstaande ouder met kinderen de woonlasten ook betalen. Maar gezinnen met meer dan 2 kinderen, waarbij 1 van de aanvragers werkt, kunnen misschien niet genoeg buffers opbouwen als ze het maximale lenen.

7.3 Fraudepreventie en integriteit

7.3.1 Toetsing externe databases

De aanvraag toetsen we met gegevens in onze eigen database en externe databases. Van bijvoorbeeld het Contactorgaan Hypothecair Financiers, Bureau Krediet Registratie of vergelijkbare instellingen in het buitenland, de Kamer van Koophandel, Stichting Fraudebestrijding Hypotheken en Het Kadaster. Soms leidt dit tot een afwijzing die we niet altijd heel uitgebreid kunnen toelichten.

7.3.2 Integriteit

We vertrekken geen hypotheek aan partijen die volgens ons niet integer handelen. Daarnaast krijgen aanvragers uit sommige branches bij ons geen hypotheek. Dat geldt bijvoorbeeld voor werkgevers en werknemers uit illegale branches, gedoogd of niet. Zoals coffeeshops of sommige beroepen in de seksindustrie.

Daarnaast zijn er branches met een hoger risico. Aanvragers uit deze branches krijgen een verscherpt klantonderzoek. Reken dan op extra beoordelingstijd. Bijvoorbeeld:

- projectontwikkelaars,
- onroerendgoedhandelaars,
- autohandelaars,
- horeca,
- belwinkels,
- gokindustrie,
- niet bij brancheorganisatie aangesloten uitzendbureaus.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

7.3.3 Identificatie

In de Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering van Terrorisme (Wwft) staat dat de aanvrager zich moet identificeren met een geldig identiteitsbewijs. De adviseur identificeert de aanvrager voor de bank en ziet de klant ook echt. De notaris identificeert de klant daarna nog een keer.

7.3.4 Burgerservicenummer

Van iedere aanvrager of hoofdelijk aansprakelijke moeten we het burgerservicenummer hebben.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

7.4 Staan er fouten in deze normen?

We hebben deze normen met veel zorg opgesteld. Maar er kan ergens een fout staan. Als dat zo is, kan je ons niet aan die fout houden.

¹² We bieden geen bankgaranties aan als de hypotheek niet bij ons gaat lopen. Daarom moet de klant de offerte tekenen.

Bijlage

Voorbeeld fictieve vervreemding eigen woning bij echtscheiding

In de situatie hieronder ligt de focus op 2 elementen van de eigenwoningregeling die aan bod kunnen komen als mensen gaan scheiden:

- a) de echtscheidingsfictie
- b) de fictieve vervreemding van de woning

Wat zijn de gevolgen voor de partner die uiteindelijk in het huis blijft wonen? Beantwoord de vragen onder de situatie.

De situatie

Sjors en Merel gaan na 16 jaar huwelijk uit elkaar.

Dit zijn de feiten:

- Ze zijn getrouwd in gemeenschap van goederen.
- Ze hebben een koophuis.
- Daarvoor hebben ze op 3 januari 2008 een hypotheek afgesloten met een eigenwoningschuld van €200.000 aflossingsvrij.
- De marktwaarde van het huis in 2016 is €200.000.
- De eigenwoningschuld in 2016 is €200.000.

Dit gebeurt er nadat Sjors en Merel uit elkaar gaan:

- Sjors vertrekt op 1 januari 2011 en huurt ergens anders een huis.
- Merel blijft voorlopig in het huis wonen. Ze betaalt Sjors niet voor het woongenot.
- Op 1 januari 2016 verhuist Merel ook.
- Sjors trekt op diezelfde dag weer in het huis. Het is vanaf dan weer zijn hoofdverblijf.
- Het huis heeft dus nooit leeg gestaan.
- Sjors koopt Merel uit voor het deel dat op basis van huwelijksvermogensrecht van Merel is.

Vragen

- 1 Wat zijn de fiscale gevolgen voor de eigen woning en eigenwoningschuld van Sjors tot 1 januari 2016?
- 2 Hoe ziet de eigenwoningschuld van Sjors er per 1 januari 2016 uit?

Antwoorden

1 Wat zijn de fiscale gevolgen voor de eigen woning en eigenwoningschuld van Sjors tot 1 januari 2016?

a) Echtscheidingsfictie:

Tot 1 januari 2013 is het huis op basis van de echtscheidingsfictie Sjors' eigen woning. De echtscheidingsfictie gaat in op het moment dat hij de woning verlaat en duurt maximaal 24 maanden. Er is wel 1 voorwaarde: de ex-partner blijft in de woning wonen.

De schuld van Sjors van €100.000 (50% van €200.000) is een bestaande eigenwoningschuld in box 1. De hypotheekrente mag hij aftrekken van zijn belastbaar inkomen.

Sjors moet hiermee rekening houden in zijn belastingaangifte:

- 50% van het eigenwoningforfait (voordeel uit eigen woning).
- Een aftrekpost van 50% van het eigenwoningforfait.

De aftrekpost van 50% van het eigenwoningforfait is een alimentatiebetaling. We gaan er vanuit dat dit is opgenomen in het echtscheidingsconvenant.

b) Fictieve vervreemding vanwege eindigen echtscheidingsfictie:

Op 1 januari 2013 is er voor Sjors sprake van fictieve vervreemding van de eigen woning. Dat komt door het eindigen van de echtscheidingsfictie. Dan geldt de bijleenregeling. De eigen woning en de eigenwoningschuld verhuizen daarna naar box 3. Op het moment van de fictieve vervreemding is het huis €200.000 waard en is de eigenwoningschuld ook €200.000.

2 Hoe ziet de eigenwoningschuld van Sjors eruit op 1 januari 2016?

Bestaande eigenwoningschuld

Op het moment dat Sjors het huis weer als hoofdverblijf gebruikt, is het weer zijn eigen woning. Hierdoor valt de eigenwoningschuld weer in box 1. De bestaande eigenwoningschuld is € 100.000. Sjors mag de rente aftrekken tot 1 januari 2038. De periode van renteaftrek telt namelijk door als de eigenwoningschuld in box 3 zit.

De eigenwoningschuld valt weer in box 1. Dat kan omdat een fictieve vervreemding niet zorgt voor het (helemaal) aflossen van de bestaande eigenwoningschuld in de zin van artikel 10bis.1 lid 3 Wet inkomstenbelasting 2001.

Nieuwe eigenwoningschuld

De nieuwe eigenwoningschuld is €100.000 (uitkoop ex-partner). De nieuwe eigenwoningschuld valt niet onder het overgangsrecht. Sjors moet die in 30 jaar volgens een annuïtair schema helemaal aflossen om de rente af te mogen trekken. Dat mag tot 1 januari 2046.

Eigenwoningreserve

Bij het bepalen van de maximale eigenwoningschuld moet er rekening worden gehouden met de eventuele eigenwoningreserve. Van een eigenwoningreserve is in dit geval geen sprake, omdat het huis op 1 januari 2013 evenveel waard was als de hoogte van de schuld.