



De Thuis Hypotheek.

De Hypotheekgids van Centraal Beheer

Inhoud

Dit maakt de Thuis Hypotheek anders.	3
Zo zit de Thuis Hypotheek in elkaar.	4
Ons acceptatiebeleid in 1 oogopslag.	7
Het aanvraagproces.	8
5 tips voor een snelle acceptatie.	10
Algemene regels.	12
De aanvrager.	18
De woning.	21
De waarde van de woning.	25
Bouwdepot bij nieuwbouw of verbouw.	27
Het inkomen.	29
Financiële verplichtingen.	35
Goed om te weten.	37

Dit maakt de Thuis Hypotheek anders.

Proactief beheer

Bij Centraal Beheer verzekeren wij onze klanten graag van rust en zekerheid:

- ✓ Met 10 risicoklassen (inclusief NHG) merkt uw klant vaak dat wij uit ons zelf de rente verlagen.
- ✓ We zoeken het contact onder andere met onze service call na passeren.
- ✓ We laten onze klant weten wanneer een extra aflossing voordelig kan zijn.
- ✓ Wij helpen met het spreiden van het renterisico: door uit ons zelf een voorstel te doen tot rentemiddeling. In dit voorstel geven we natuurlijk aan dat advies van een onafhankelijk adviseur verstandig is.

Samen met u

Samen met u helpen wij mensen aan een thuis. Dat maakt ons een team. Daarom:

- ✓ Willen wij ons product elk jaar verbeteren.
- ✓ Heeft u invloed op ons proces en ons product. Als u mogelijkheden voor verbeteringen ziet, horen wij dat graag.
- ✓ Organiseren we sessies met adviseurs om onze voorwaarden, acceptatiecriteria, processen en service continu te verbeteren.

Meld u aan als u mee wilt denken:
Marcel.de.wit@achmea.nl

Moderne voorwaarden

- ✓ Uw klant krijgt vanzelf een lager rentepercentage als hij door aflossen in een lagere risicoklasse valt.
- ✓ Boetevrij aflossen tot 20% per jaar.
- ✓ Rentemiddeling altijd mogelijk.
- ✓ Rente meenemen bij verhuizen.
- ✓ Uw klant profiteert mee van productverbeteringen.

We helpen u met uw acquisitie

Vanaf het moment dat u een Thuis Hypotheek aanvraagt, bouwen wij een relatie op met onze gezamenlijke klant. We zoeken het gesprek op, luisteren en wijzen hem op de mogelijkheden die hij heeft:

- ✓ Merken we dat onze gezamenlijke klant advies wil? Dan verwijzen wij hem door naar de adviseur die heeft bemiddeld. En dat bent u.
- ✓ We dragen u leads aan via onze veel bezochte website.
- ✓ We delen onze inzichten en informatie die interessant voor u kunnen zijn.

We nemen u werk uit handen

De service van Centraal Beheer komt nu ook beschikbaar voor het intermediair:

- ✓ Minder rework door kraakheldere acceptatiecriteria en soepel proces.
- ✓ Speciale Hypotheekdesk voor twijfelgevallen die buiten de kaders vallen.
- ✓ Dalrente tijdens de 14 dagen tekentermijn.
- ✓ Heldere taakverdeling: zodra uw klant is geaccepteerd, nemen wij het beheer van u over, totdat onze gezamenlijke klant weer advies nodig heeft.
- ✓ Zodra de hypotheek is gepasseerd krijgt onze klant een service call. Daarin vragen we hoe hij het advies, zijn adviseur en het aanvraagproces heeft ervaren. Daarnaast nodigen wij hem uit ons te bellen, mocht er iets zijn.

Zo zit de Thuis Hypotheek in elkaar.

Aflosvormen

- Annuïteitenhypothec.
- Lineaire hypothec.
- Aflossingsvrije hypothec.
- Kapitaalrekening Eigen Woning Hypothec. (Dit is onze SEW voor fiscale voortzetting.)

Rentevormen

Kwartaal Variabele Rente (bij annuïteiten-, lineaire en aflossingsvrije hypothec).
Vaste Rente: 1, 5, 7, 10, 15, 20 en 30 jaar (bij alle aflosvormen).

10 risicoklassen

NHG, <60%, <70%, <80%, <85%, <90%, <95%, <100%, <102% en >102%.

Automatische Renteverlaging

Ja, zodra uw klant door aflossen in een lagere risicoklasse komt, krijgt hij vanzelf een renteverlaging als er een andere renteopslag bij hoort.

Recreatief verhuren woning

Uw klant mag zijn woning tijdelijk recreatief verhuren, bijvoorbeeld via Airbnb.com.

Dit zijn de belangrijkste regels:

- Maximaal 60 dagen per jaar.
- Nooit langer dan 4 weken achtereen.
- De opstalverzekering moet de tijdelijke verhuur dekken (Centraal Beheer biedt deze aan).
- Gaat uw klant voor de 1^e keer verhuren, dan moet uw klant dat nog wel even aan ons melden.

Rente meeverhuizen

Dat kan. De verhuisregeling is te gebruiken als:

- De rentevast-periode pas stopt over 1 jaar of langer (gerekend vanaf de datum van uw aanvraag), en;
- Het leningdeel nog niet volledig is afgelost, of als het leningdeel niet langer dan 6 maanden geleden is afgelost. Dit is gerekend vanaf de datum van de aanvraag.

Houd rekening met deze regels:

- Per leningdeel is de rente mee te nemen voor hetzelfde (of een kleiner) bedrag als de restschuld voor dat leningdeel. Voor hogere bedragen betaalt uw klant de actuele rente.
- De opslagen en kortingen van de oude hypotheek vervallen.
- De 'meegenomen' rente geldt tot het einde van de rentevast-periode van de oude lening.
- Lost uw klant de oude lening pas later helemaal af? Dan betaalt hij de rente die we gebruiken bij overbruggingsleningen.

Bankgarantie

Moet elders geregeld worden.

Overbruggingslening

Dat kan. Geen afsluitkosten.

Bouwdepot

- Rente op het bouwdepot is gelijk aan de hypotheekrente –1%.
- Zonder NHG: bouwdepot vanaf € 1.000,-.
- Met NHG: geen minimaal bedrag en de NHG-regels van toepassing.

Boetevrij aflossen

Per kalender jaar 20% van de oorspronkelijke lening.

Rentemiddeling

Dat kan. En dit bieden wij ook uit ons zelf aan.

Online hypotheekoverzicht

Via het adviespakket.



Ons acceptatiebeleid in 1 oogopslag.

JA

- ✓ Vast in loondienst
- ✓ Flexibele contracten (toetsinkomen 3 jaar)
- ✓ Er zijn al mogelijkheden wanneer uw klant 4 maanden in Nederland woont
- ✓ Bij oversluiten een aflossingsvrij deel tot 80% van de marktwaarde
- ✓ Hoogte van 1^e hypotheek tussen € 25.000,- tot € 750.000,-
- ✓ Aankoop eigen woning
- ✓ Appartementrecht
- ✓ Erfpachtrecht
- ✓ Eigen bedrijf in woning
- ✓ Onderhoud of verbetering van eigen woning
- ✓ Oversluiten
- ✓ Consumptieve besteding
- ✓ Overbruggingslening

NEE

- ✗ Inkomen uit onderneming
- ✗ Cash uitbetalen van loon
- ✗ Aanvrager is woongroep of bedrijf
- ✗ BKR codering op een hypotheek (HY)
- ✗ BKR codering afgeloste schuldregeling (SR)
- ✗ BKR codering restant obligo (RO)
- ✗ LTI normoverschrijding bij nieuwe klanten
- ✗ Looptijd > 30 jaar
- ✗ Nieuwe hypotheek onder de € 25.000,- en boven de € 750.000,-
- ✗ Bedrijfspan
- ✗ Aankoop beleggingspand
- ✗ (Gedeeltelijk) verhuurde woning
- ✗ Woning met een agrarische bestemming
- ✗ Recreatiewoning
- ✗ Waterwoning
- ✗ Uitsluitend een recht van opstal
- ✗ Een ondererfpacht
- ✗ Het 1 op 1 overnemen van een bestaande borgstelling van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG)
- ✗ Samenlevingsvorm in de familiesfeer
- ✗ Groninger akte
- ✗ Hoofdelijk medeschuldenaarschap

Het aanvraagproces.

Aanvraagproces

Het aanvraagproces is conform MCD. Uw klant ontvangt via u eerst een Voorstel met Renteaanbod. Daarin vragen wij alle informatie en documenten op. Ook staat hier een gegarandeerde rente in. Zodra dit Voorstel met Renteaanbod door uw klant getekend is en door u is teruggestuurd, begint het acceptatieproces. Zodra wij alle documenten hebben goedgekeurd ontvangt uw klant een Definitief Aanbod. Dit aanbod is bindend voor Centraal Beheer, maar vrijblijvend voor uw klant.

Voorstel met Renteaanbod

- Het Voorstel met Renteaanbod moet binnen 14 dagen ondertekend bij ons binnen zijn.
- De laagste rente in de eerste 14 dagen na uitbrengen van dit voorstel geldt. Uw klant krijgt gegarandeerd die laagste rente. Ook als wij het getekende voorstel al eerder ontvangen.
- Stijgt de rente gedurende de eerste 14 dagen of daarna? Dan geldt de rente in het voorstel.
- Het Voorstel met Renteaanbod is vanaf het uitbrengen standaard 3 maanden geldig. Binnen deze 3 maanden moet de hypotheek passeren.
- Alle gevraagde informatie en documenten moeten wij uiterlijk 4 weken voor de uiterste passeerdatum hebben ontvangen.
- Uw klant kan dit voorstel 1 keer 6 maanden verlengen. Dit geeft u op het Voorstel met Renteaanbod aan.
- Kosten van verlenging

Geen kosten

Bij deze leningdelen:

- Met een Kwartaal Variabele Rente.
- Overbruggingslening.
- Leningdeel waarvan de rente meeverhuist.

Wel kosten

Bij alle andere leningdelen als de actuele rente op de dag van passeren hoger is dan de rente in ons Voorstel met Renteaanbod. Kosten berekenen we zo:

- Uw klant betaalt per afgenomen maand 0,25% van het leningdeel.
- Een deel van een maand brengen wij in rekening als 1 hele maand.
- We stellen de kosten vast op de dag van passeren. De kosten houden we dan in op de lening.

- Tijdens de geldigheid van ons Voorstel met Renteaanbod brengen we geen nieuw voorstel uit. Wel voeren we op uw verzoek wijzigingen door. Eventuele wijzigingen ziet u terug in ons Definitief Aanbod.

Definitief Aanbod

- Vervangt automatisch het Voorstel met Renteaanbod.
- Ontvangen wij graag binnen 2 weken getekend retour. Uw klant heeft dus 2 weken bedenktijd om het Definitief Aanbod te accepteren.
- Is voor ons bindend zodra wij het door uw klant ondertekende aanbod hebben ontvangen. Uw klant mag wel kosteloos annuleren.
- Is voor ons de bevestiging om de stukken naar de notaris te sturen.



5 tips voor een snelle acceptatie.

Tip 1

De financieringsopzet moet precies kloppen

De financieringsopzet moet volledig sluitend zijn. Onze acceptanten mogen een financieringsopzet niet goedkeuren, zodra er verschil is tussen de kosten voor de koop/ oversluiting en de hypotheek aan de ene kant en de leensom plus de eigen middelen aan de andere kant. Als een financieringsopzet afgekeurd wordt, ontvangt u hiervan bericht. Stuur dan zo snel mogelijk per e-mail de aangepaste financieringsopzet in.

Tip 2

Zorg dat de werkgeversverklaring volledig is ingevuld

Onze acceptanten hebben geen bewegingsruimte om hiervan af te wijken. Een stempel van de werkgever is echt noodzakelijk. Is er geen stempel? Voeg dan een Geen stempelverklaring van de werkgever toe aan het dossier.

Tip 3

Toon de eigen middelen overtuigend aan

Elke euro die nodig is voor de NHG-financiering moet worden aangetoond. Voor niet NHG dossiers is er wel wat meer ruimte, maar het bevordert de snelheid als ook deze volledig wordt aangetoond. Zo toont u de eigen middelen aan:

- Een kopie van een bankafschrift van de incassorekening is altijd nodig.
- Bij spaar- en beleggingstegoeden > € 25.000,- of > 30% van de koopsom een bankafschrift van de spaar- of beleggingsrekening met daarop de naam van uw klant. Het afschrift mag niet ouder zijn dan 3 maanden vanaf het Voorstel met Renteaanbod.
- Bij schenkingen < € 25.000,- een bankafschrift of een afrekening van de notaris.
- Bij schenkingen > € 25.000,- ook de schenkingsovereenkomst. Deze mag onderhands of notarieel zijn.

Tip 4

Stuur een toelichting mee als er ruimte zit tussen de werkgeversverklaring en de salarisstrook

De werkgeversverklaring is leidend. De salarisstrook gebruiken we om de juistheid van de op de werkgeversverklaring vermelde gegevens te controleren. Het moet dus 1 op 1 kloppen. Er is weinig ruimte om hiervan af te wijken. Als u ziet dat er een afwijking is, stuur dan meteen een toelichting mee. Zo'n toelichting maakt het een en ander duidelijk voor een acceptant.

Tip 5

Stuur bankafschriften mee als salarisrekeningnummer op de salarisstrook ontbreekt

Soms ontbreekt het salarisrekeningnummer op de salarisstrook. Stuur dan van de laatste 3 maanden de loonstroken en de kopieën mee van volledige bankafschriften (zonder doorhalingen). Uit deze bankafschriften moet dan blijken dat het loon op deze rekening wordt gestort.



Algemene regels.

In dit hoofdstuk staan de algemene regels van het acceptatiebeleid van Centraal Beheer.

Hypotheekbedrag

- maximaal 102% van de marktwaarde van de woning;
- van € 25.000,- tot € 750.000,-. De hypotheek van oude woning en een overbruggingshypotheek tellen niet mee.

Verhoging hypotheek

Dat kan met een 2^e of volgende hypotheek of met een onderhandse opname uit de verhoogde hypothecaire inschrijving of een heropname. Voor deze verhogingen gelden dezelfde voorwaarden als voor een nieuwe hypotheek. Een verhoging kan vanaf € 5.000,-.

Looptijd

De looptijd is:

- maximaal 30 jaar;
- minstens 5 jaar. Bij verhuizing accepteren we wel leningdelen met een resterende looptijd van minder dan 5 jaar.

2^e hypotheek

Een 2^e of volgende hypotheek is alleen mogelijk als ook de 1^e hypotheek ook een Thuis Hypotheek is.

Verhoogde inschrijving

Verhoogde hypothecaire inschrijving is mogelijk.

Mogelijke aflosvormen

Deze aflosvormen zijn mogelijk bij een nieuwe hypotheek:

- Annuïteiten Hypotheek.
- Lineaire Hypotheek.
- Aflossingsvrije Hypotheek. Het bedrag van de Aflossingsvrije Hypotheek mag maximaal 50% van de getaxeerde marktwaarde zijn.
- Kapitaalrekening Eigen Woning Hypotheek. (Dit is onze SEW voor fiscale voortzetting.)

Hypotheek mogelijk voor

Een hypotheek is mogelijk voor:

- aankoop van een eigen woning;
- onderhoud of verbetering van een eigen woning;
- oversluiten van een bestaande hypotheek;
- consumptieve besteding (rente niet aftrekbaar).



Let op: Bij een hypotheek voor consumptieve besteding gelden deze voorwaarden:

- toegestaan tot maximaal 100% van de marktwaarde;
- afsluiten via een afzonderlijk leningdeel;
- bestedingsdoel moet blijken uit de aanvraag.

Hypotheeken met NHG

Als het acceptatiebeleid van Centraal Beheer strenger is, geldt het acceptatiebeleid van Centraal Beheer.

Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is verplicht zolang het hypotheekbedrag groter is dan 80% van de getaxeerde marktwaarde. Voor de overlijdensrisicoverzekering geldt:

- Het verzekerd bedrag is minstens zo hoog als het hypotheekbedrag boven de 80% van de getaxeerde marktwaarde.
- Elke aanvrager waarvan het inkomen meetelt voor de hypotheek, moet verzekerd zijn.
- Elke verzekeringnemer geeft ons het 1^e pandrecht op de verzekering.

Hoofdelijk medeschuldenaarschap

Dit is niet mogelijk.

Berekening (toegestane) woonlast

Voor de berekening van de toegestane woonlasten gelden de regels en voorwaarden in de Ministeriële regeling hypothecair krediet. Belangrijke voorwaarden zijn:

- Een hypotheek is alleen mogelijk als de woonlasten voor de klant lager zijn dan de toegestane woonlasten.
- De toegestane woonlasten zijn afhankelijk van het toetsinkomen van de klant, de woonlastpercentages in de Ministeriële regeling hypothecair krediet en het rentepercentage.



Let op!

- Centraal Beheer hanteert de woonlastpercentages uit de Ministeriële regeling hypotheckair krediet. Onder bepaalde voorwaarden mag het woonlastpercentage met maximaal 3% worden verhoogd.
- Voor aanvragers die de AOW-leeftijd bereikt hebben, gelden ruimere woonlastpercentages.
- Als de aanvrager in het buitenland belastingplichtig is, geldt er een andere berekeningsmethode (lagere woonlastpercentages) voor de maximale woonlast. Dit geldt niet als:
 - de fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland gebeurt. Dat moet dan blijken uit een belastingverdrag, of als;
 - 1 van beide aanvragers belastingplichtig is in Nederland en het inkomen van die aanvrager het hoogste is.
- De woonlasten worden per leningdeel berekend op basis van werkelijke toetslasten. De woonlast van het totaal van de leningdelen mag niet hoger zijn dan de toegestane woonlasten.
- Bij tweeverdieners geldt het woonlastpercentage dat hoort bij het totaal van het hoogste toetsinkomen en 1/2 van het laagste toetsinkomen.
- De lasten van de hypotheek van de vorige woning tellen niet mee bij de berekening van de woonlasten. Ook de lasten van een overbruggings-hypotheek tellen niet mee. De aanvrager moet wel bewijzen dat hij de dubbele woonlasten kan betalen zolang dat nodig is.

Wilt uw klant een KEW (Kapitaalrekening Eigen Woning Hypotheek)?

Dan gaan wij uit van de ruimste toetsoptie voor uw klant. Zowel met als zonder NHG hanteren wij dan artikel 7.1.2.c uit de NHG voorwaarden.

Toetsrente

De berekening van de woonlasten gebeurt met een toetsrente:

- Is de rentevast-periode korter dan 10 jaar en is de rente in het Voorstel met Renteaanbod en het Definitief Aanbod lager dan de toetsrente vastgesteld en gepubliceerd door de AFM? Dan is de toetsrente gelijk aan de AFM-toetsrente.
- In andere situaties is de toetsrente gelijk aan de rente in het Voorstel met Renteaanbod en het Definitief Aanbod.



Let op! Bij een hypotheek met meer dan 1 leningdeel is de toetsrente een gewogen gemiddelde van de toetsrente van elk leningdeel. De weging gebeurt met de hoofdsommen en de looptijden van de leningdelen.

Normen oversluiten

Bij oversluiten zonder NHG gelden onder bepaalde voorwaarden ruimere normen.

Bij oversluiten is een hypotheek mogelijk met:

- een LTV tot 110% van de marktwaarde;
- 110% van de LTI;
- een aflossingsvrij deel tot 80% van de getaxeerde marktwaarde.



Let op!

Bij de ruimere normen van oversluiten horen deze aanvullende voorwaarden:

- De aanvrager blijft in de woning wonen.
- De nieuwe hypotheek is niet hoger dan het af te lossen bedrag van de bestaande hypotheek (en de kosten voor het oversluiten).
- De af te lossen hypotheek moet al minstens 3 jaar lopen.
- Er mag geen codering zijn bij het BKR.

Hogere LTV bij lage LTI

De maximale LTV geldt niet als de woonlast lager is dan 60% van de maximale woonlast. In die situatie is een hypotheek mogelijk tot maximaal 110% van de marktwaarde.

Hypotheek voor restschuld

Dat kan. De volgende voorwaarden gelden:

- De aanvrager is bestaande klant van Centraal Beheer.
- Er moet een door beide partijen getekende koopovereenkomst worden aangeleverd waarbij de ontbindende voorwaarden zijn verstreken.
- De maximale restschuld is 15% van de getaxeerde marktwaarde van de nieuwe woning. Er is een hypotheek mogelijk met een LTV tot 117% van de marktwaarde van de nieuwe woning.
- Aflossing restschuld is annuïtair of lineair met maximale looptijd van 15 jaar.
- Afsluiten via een afzonderlijk leningdeel.
- Rentevast-periode restschuld is minimaal 10 jaar. Bij een kortere looptijd van de lening is deze gelijk aan de kortere looptijd.
- Kosten van nieuwe hypotheek en de restschuld zijn betaalbaar binnen LTI.
- Het bedrag van de restschuld is maximaal € 70.000,-.
- De hypotheek en de restschuld is samen maximaal € 750.000,-.

Extra lenen voor energiebesparing

Dat kan. Het maximale hypotheekbedrag is dan 106% van de marktwaarde.

De maximale verstrekking is 102% van de marktwaarde + de werkelijke kosten van de energiebesparende voorziening tot maximaal 106% van de marktwaarde (na verbouwing). Bij de berekening van de LTI kan tot € 9.000,- buiten beschouwing blijven.

Bij de berekening van de LTI kan ook € 9.000,- buiten beschouwing blijven:

- als het gaat om aankoop van een woning met een A++ label afgegeven voor 1 januari 2015, of;
- als de EPC-waarde volgens een EPC-rapport niet hoger is dan 0,6.

Bij de berekening van de LTI kan € 27.000,- buiten beschouwing blijven:

- als het gaat om de financiering van een NulopdeMeter-woning, en;
- ten aanzien van die woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor ten minste 10 jaar.



Let op! Er geldt een toetsinkomen van ten minste € 33.000,-.

Oude woning nog niet overgedragen

Een hypotheek is mogelijk als:

- de oude woning wel verkocht maar nog niet overgedragen is, en;
- de ontbindende voorwaarden zijn verstreken.

Oude woning nog niet verkocht

Dan gelden deze regels:

- Maximale hypotheek is 102% van de marktwaarde van de nieuwe woning.
- Bestaande hypotheek moet lager zijn dan 90% van de getaxeerde marktwaarde. Is de bestaande hypotheek hoger dan 90% van de getaxeerde marktwaarde? Dan mag worden uitgegaan van het netto hypotheekbedrag. Maar dan moet de opbouwwaarde van het opbouwproduct bij verkoop direct verrekend worden met het bruto hypotheekbedrag. Dit moet worden aangetoond met een proforma aflosnota.
- De getaxeerde marktwaarde van de oude woning is niet hoger dan € 350.000,-
- De aanvrager blijft zich inspannen om de oude woning te verkopen tegen een marktconforme prijs. Hij kan dit ook aantonen.
- Bij aankoop van een nieuwbouwwoning is een verkoopopdracht van de oude woning nog niet nodig. Pas een half jaar voor opleveringsdatum van de nieuwbouw moet de oude woning in de verkoop staan.
- De aanvrager moet aantonen dat hij 24 maanden dubbele lasten (bestaande hypotheek + eventuele overbruggingshypotheek) kan betalen.

- Voor het bepalen van de lasten van de bestaande hypotheek en eventuele overbruggingshypotheek wordt gerekend met de AFM-toetsrente.

Overbruggingshypotheek

Dat kan voor de periode vanaf de overdracht van de nieuwe woning tot de overdracht van de oude woning. Dit zijn de voorwaarden:

- De overbruggingshypotheek wordt aangegaan om een nieuwe woning te kopen.
- Is de oude woning nog niet verkocht? Dan geldt als overbruggingshypotheek het verschil tussen 90% van de getaxeerde marktwaarde van de oude woning en het restant van de hypotheek op de oude woning.
- Is de oude woning onherroepelijk verkocht? Dan is de overbruggingshypotheek niet hoger dan de verkoopopbrengst volgens de verkoopovereenkomst voor de oude woning na aftrek van:
 - het restant hypotheek op de oude woning, en;
 - de verkoopkosten van de oude woning.
- Centraal Beheer krijgt het recht van hypotheek op de oude en de nieuwe woning.
- De aanvrager bewijst dat hij de kosten van de oude en de nieuwe hypotheek en van de overbruggingshypotheek kan betalen. Dat kan met een bewijs van voldoende regulier inkomen of met een bewijs van voldoende eigen middelen.
- De klant lost de overbruggingshypotheek af bij de overdracht van de oude woning.

De maximale looptijd is, gerekend vanaf de passeerdatum van de nieuwe hypotheek:

- 12 maanden bij bestaande bouw;
- 24 maanden bij nieuwbouw.

Verschillen met NHG

Hypotheekbedrag

Het minimale hypotheekbedrag bij Centraal Beheer is:

- bij een 1^e hypotheek: € 25.000,-;
- bij een verhoging: € 5.000,-.

Oversluiten

Wij kunnen niet 1 op 1 een bestaande borgstelling van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) overnemen.

De aanvrager.

In dit hoofdstuk staat aan welke voorwaarden een aanvrager moet voldoen.

Natuurlijk persoon

- De aanvrager moet minimaal 18 jaar zijn, handelingsbekwaam en niet onder curatele of onder bewind staan.
- De aanvrager moet Nederlands ingezetene zijn, dat wil zeggen:
 - langer dan 4 maanden in Nederland wonen of gaan wonen, en;
 - geregistreerd zijn in de Basisregistratie Personen (BRP).
- De aanvrager is geen bedrijf of woongroep.

Legitimatie en verblijfsvergunning

Een aanvrager die de Nederlandse nationaliteit of de nationaliteit van een EU-lidstaat of van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein heeft, moet zich legitimeren met:

- een geldig paspoort, of;
- een geldige Europese identiteitskaart.

Een aanvrager die niet de Nederlandse nationaliteit of de nationaliteit van een EU-lidstaat of van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein heeft, moet zich legitimeren met:

- een geldig paspoort, en;
- een vreemdelingendocument van de Immigratie- en Naturalisatiedienst, of
- een sticker in het paspoort waaruit blijkt:
 - dat er een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd is. Is het inkomen van de medeaanvrager niet nodig voor de hypotheek? Dan kan de medeaanvrager volstaan met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd;
 - er een vergunning voor langdurig ingezetenen is;
 - er een document Duurzaam verblijf als gezinslid van een burger van de Unie is;
 - er een verblijfsvergunning is voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.



Let op! Voor aanvragers uit Kroatië is ook een tewerkstellingsvergunning vereist.

Kredietwaardigheid (BKR)

Een hypotheek is niet mogelijk als bij onze BKR-toets blijkt dat een aanvrager 1 van deze registraties heeft:

- een achterstand (A- registratie)*;
 - een cijfercodering (code 1 t/m 5);
 - een nog lopende schuldregeling (SR);
 - een codering op een hypotheek (HY);
 - een afgelopen schuldregeling (SR);
 - een restant obligo (RO).
- * Een hypotheek is wel mogelijk bij A-registraties en A1-registraties als:
- bij het BKR een herstelcode (H) is vermeld, of als;
 - het BKR aangeeft dat de betreffende lening is afgelost, of als;
 - de geldgever verklaart dat de achterstanden zijn ingelopen of de lening is afgelost, of als;
 - de A-registratie of A1-registratie niet terecht blijkt.

Als daar aanleiding voor is, kan Centraal Beheer de kredietwaardigheid en het betalingsgedrag ook toetsen bij buitenlandse kredietregistratiebureaus. De uitkomst van deze toets telt dan mee voor de beslissing over de acceptatie.

Een (volgende) hypotheek is voor bestaande klanten van Centraal Beheer alleen mogelijk als er de laatste 3 jaar geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest.

Eigenaar, bewoner, schuldenaar

Alle eigenaren van de woning:

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

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

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

Getrouwd of geregistreerd partnerschap, hypotheek op 1 naam

Bij aanvragers die getrouwd of geregistreerd partners zijn moet de hypotheek op 2 namen komen. Dat wil zeggen dat beide partners als hoofdelijk schuldenaar de hypotheekakte ondertekenen. Er geldt 1 uitzondering. De hypotheek kan wel op naam van 1 van de partners komen als:

- het inkomen van die partner hoog genoeg is, en;
- er huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden zijn met volledige uitsluiting, en;
- de woning op naam van de aanvrager staat.

Scheiding

Een hypotheekaanvraag of een verzoek om ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid is mogelijk na de datum van een getekend echtscheidingsconvenant. Voor passeren moet alles geregeld zijn en alle stukken ontvangen. De uitgangspunten in het echtscheidingsconvenant moeten zijn overgenomen in het vonnis. Of er een NHG is maakt hierbij niet uit.

De hypotheekakte kan pas passeren als het echtscheidingsvonnis of de ontbinding van het geregistreerd partnerschap is ingeschreven bij de Burgerlijke Stand.

Verschillen met NHG

kredietwaardigheid

Een hypotheek is bij Centraal Beheer niet mogelijk als bij de BKR-toets blijkt:

- dat een aanvrager een codering op een hypotheek (HY) heeft, of;
- dat een aanvrager een afgeloste schuldregeling (SR) heeft, of;
- dat er sprake is van restant obligo (RO).



De woning.

Acceptabel

Een hypotheek is mogelijk voor een woning die:

- in Nederland staat;
- courant is;
- goed onderhouden is;
- vrij is van huurrechten en gebruiksrechten;
- geschikt is en gebruikt zal worden als hoofdverblijf van de aanvrager;
- uiterlijk op de datum van de ondertekening van de hypotheekakte op naam van de aanvrager staat;
- eigen bedrijf in woning (onder voorwaarden).

Een hypotheek is mogelijk op:

- de volle eigendom van grond (met woning);
- een appartementsrecht;
- een erfpachtrecht.



Let op! Een recht van opstal voor een nutsbedrijf is acceptabel.

Niet acceptabel

Een hypotheek is niet mogelijk op een:

- beleggingspand;
- bedrijfspand. Bij een eigen bedrijf in de woning is onder bepaalde voorwaarden wel een hypotheek mogelijk; zie Eigen bedrijf in woning in dit hoofdstuk;
- (gedeeltelijk) verhuurde woning;
- woning met een agrarische bestemming;
- (verplaatsbare) recreatiewoning of een mobiel chalet;
- stacaravan of woonwagen;
- waterwoning;
- woning op verontreinigde grond;
- woning die deel uitmaakt van een coöperatieve vereniging;
- dienstwoning waarbij het woonrecht gekoppeld is aan de functie;
- woning op een industrie- of bedrijventerrein;
- woning met koopsubsidie;

- woning (die gebouwd wordt) in een project met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;
- woning die zelf gebouwd wordt;
- woning met 2 wooneenheden waarvan 1 deel als woning is te verhuren.

Een hypotheek is niet mogelijk op:

- een zakelijk recht van gebruik en bewoning of vruchtgebruik;
- uitsluitend een recht van opstal;
- ondererfpacht (wel mogelijk op ondererfpacht in combinatie met Koopgarant);
- een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve vereniging;
- een economisch eigendom van een woning.

Vereniging van eigenaren

Bij een appartement met een vereniging van eigenaren geldt:

- De vereniging van eigenaren moet ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel.
- De vereniging van eigenaren moet actief zijn.

Erfpacht

Bij erfpacht van de grond kan de looptijd van de hypotheek niet langer zijn dan de resterende duur van de erfpacht. Voor een hypotheek met NHG geldt een uitzondering.

Bij bestaande erfpacht waarbij een particulier de blote eigendom van de grond heeft, moet uit een Notariële Opinie blijken dat aan alle criteria voor een groene beoordeling is voldaan.

Eigen bedrijf in woning

Toegestaan als:

- de getaxeerde marktwaarde van het woongedeelte minstens 60% van de totale marktwaarde is;
- er geen huurovereenkomst is;
- het maximale hypotheekbedrag 100% van de marktwaarde is.

Nieuwbouw en verbouw

Bij een niet projectmatige nieuwbouw moet de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn. Deze vergunning moet uiterlijk bij de ondertekening van de hypotheekakte zijn verleend.

In geval van aankoop van een woning inclusief vergunningsplichtige verbouwing moet, voordat het bouwdepot wordt uitbetaald, de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn.

Waarborgcertificaat

Bij nieuwbouw moet een waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling met het keurmerk van de Stichting GarantieWoning. Die instellingen staan op www.garantiewoning.nl.

Koop- en leenconstructies

De enige koop- en leenconstructies waarbij een hypotheek mogelijk is, zijn:

- Koopgarant met NHG.
- Slimmer Kopen met NHG.
- Starterslening met NHG.

Anti-speculatiebeding

Bij een woning met een anti-speculatiebeding is alleen een hypotheek met NHG mogelijk.

Groninger akte

Een hypotheek is niet mogelijk als de feitelijke levering en de juridische levering niet gelijktijdig zijn, zoals bij een Groninger akte.

Waarde onder € 80.000,-

Bij woningen met een getaxeerde marktwaarde van minder dan € 80.000,- is alleen een NHG-hypotheek mogelijk.

Achterstallig onderhoud

Er is een bouwkundig rapport vereist als:

- de taxateur dit adviseert;
- de kosten voor het herstellen van direct achterstallig onderhoud bij de taxatie op meer dan 10% van de marktwaarde zijn geschat.

De kosten voor het direct noodzakelijk herstel worden bepaald op basis van uitvoering door derden. Het bedrag van de herstelkosten komt in een bouwdepot. Blijkt de noodzaak van direct herstel uit een vrijwillig bouwkundig rapport? Ook dan kan Centraal Beheer eisen dat het bedrag voor de herstelkosten in een bouwdepot komt.

Verschillen met NHG

Algemeen

- Een hypotheek is bij Centraal Beheer niet mogelijk op:
uitsluitend een recht van opstal;
- een ondererfpacht (wel mogelijk op ondererfpacht in combinatie met Koopgarant).

Soort pand

Op verschillende soorten panden die NHG accepteert, is bij Centraal Beheer geen hypotheek mogelijk. Zie het overzicht Niet acceptabel in dit hoofdstuk.

Eigen bedrijf in woning

Bij een eigen bedrijf in de woning is bij Centraal Beheer alleen een hypotheek mogelijk als de getaxeerde marktwaarde van het woongedeelte minstens 60% van de totale marktwaarde is. Bovendien is het maximale hypotheekbedrag 100% van de marktwaarde.

Vereniging van eigenaren

De vereniging van eigenaren moet ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel. De vereniging van eigenaren moet actief zijn.

Nieuwbouw

Centraal Beheer wil bij een niet projectmatige nieuwbouw een onherroepelijke omgevingsvergunning zien.

Koop- en leenconstructies

Bij Centraal Beheer zijn de enige koop- en leenconstructies waarbij een hypotheek mogelijk is (in combinatie met NHG):

- Koopgarant.
- Slimmer Kopen.
- Starterslening.

Waarde van de woning

Koopprijs of getaxeerde marktwaarde is bij aankoop van een woning de koopprijs (zonder roerende zaken) lager dan de getaxeerde marktwaarde? Dan is de maximale hypotheek 102% van de koopsom (en dus niet van de getaxeerde marktwaarde).

De waarde van de woning.

Laagste waarde

- Is de koopsom (zonder roerende zaken) lager dan de getaxeerde waarde? Dan is de marktwaarde gelijk aan de koopsom.
- Is de koopsom plus de verbouwingskosten lager dan de getaxeerde waarde na verbouwing? Dan is de marktwaarde gelijk aan de koopsom plus verbouwingskosten.

Marktwaarde na verbouwing

De (getaxeerde) marktwaarde na verbouwing kan alleen bepalend zijn voor de maximale hypotheek als het hele bedrag voor de verbouwing in een bouwdepot komt.

Marktwaarde bij verhoging hypotheek

Bij verhoging van een bestaande hypotheek kan de WOZ-waarde gelden als marktwaarde. Dat kan alleen als:

- het hypotheekbedrag lager is dan 80% van de WOZ-waarde, en;
- het hypotheekbedrag maximaal € 300.000,- is, en;
- de woning geen bedrijfsbestemming heeft en ook niet gedeeltelijk als bedrijf gebruikt wordt.



Let op! Als WOZ-waarde geldt de waarde in de meest recente WOZ-beschikking of OZB-aanslag (niet: taxatieverslag). Na 1 maart van het lopende jaar geldt de WOZ-beschikking of OZB-aanslag met waardepeildatum 1 januari van het voorgaande jaar.

Marktwaarde nieuwbouwwoning

Bij een nieuwbouwwoning geldt als marktwaarde de koop-/aannemingssom volgens een ondertekende koop-/aannemingsovereenkomst of de kosten die een bouwkundig bedrijf heeft begroot. Extra kosten die mee kunnen tellen voor de marktwaarde zijn:

- de koopprijs van de grond (of afkoopprijs erfpacht);
- de bouwrente;
- de kosten van meerwerk;
- het renteverlies tijdens de bouwperiode tot maximaal 4% gerekend over de koop-/aannemingssom vermeerderd met de kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen;
- de kosten van de aansluiting op openbare nutsvoorzieningen.

WOZ-waarde

Is alleen te gebruiken als waardebepaling door bestaande klanten die hun hypotheek willen verhogen.

Taxatierapport

Als een taxatierapport vereist is, gelden deze eisen:

- In het taxatierapport moet de marktwaarde vrij van huur en gebruik staan. Ook kan de marktwaarde-na-een-verbouwing in het taxatierapport staan.
- Bij een 2^e of volgende hypotheek, een heropname en een opname uit verhoogde inschrijving, mag de marktwaarde in het taxatierapport niet geïndexeerd zijn.
- Het taxatierapport mag op de datum van het Definitief Aanbod niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de waardepeildatum.
- De taxateur mag niet direct of indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering via de geldnemer, koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever.
- Het taxatierapport moet zijn gemaakt volgens het laatst uitgegeven model (april 2016) van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF), de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), VastgoedPRO en VBO Makelaar.
- Het taxatierapport moet zijn goedgekeurd door een gecertificeerd validatie-instituut, volgens de regels van Stichting Taxatie en Validatie (Stenv). Bij de Stenv zijn aangesloten: NWWI, TaxateursUnie, iValidatie en TaxatieValidatieInstituut.

Koopprijs

Als koopprijs van een bestaande woning geldt de koopprijs zonder roerende zaken. De koopprijs moet blijken uit een koopovereenkomst die is ondertekend door de aanvrager van de hypotheek en door de verkoper.

Verschillen met NHG

Koopprijs of getaxeerde marktwaarde Is bij aankoop van een woning de koopprijs (zonder roerende zaken) lager dan de getaxeerde marktwaarde? Dan is de maximale hypotheek 102% van de koopsom (en dus niet van de getaxeerde marktwaarde).

Bouwdepot bij nieuwbouw of verbouw.

Bij een hypotheek voor een nieuwbouwwoning of voor een verbouwing komt het bedrag van de hypotheek in een bouwdepot.

Uitzondering verplicht bouwdepot

Een bouwdepot is niet verplicht maar wel (vrijwillig) mogelijk als:

- de hypotheek is gebaseerd op de marktwaarde voor verbouwing, en;
- de hypotheek betaalbaar is gebleken na een box 3 toets.

Vrijwillig bouwdepot

Een vrijwillig bouwdepot is alléén mogelijk in de situatie hierboven. (Uitzondering verplicht bouwdepot.)

Minimaal bedrag

Het minimale depotbedrag is € 1.000,-. Dit geldt voor een hypotheek zonder NHG.



Let op! Voor een NHG-hypotheek geldt geen minimale depotverplichting en zijn de regels van NHG van toepassing.

Maximale looptijd

De maximale looptijd van een bouwdepot staat in de hypotheekvoorwaarden.

Eigen middelen

Als de aanvrager een deel van de bouw of verbouw met eigen geld betaalt, moet de aanvrager eerst dat eigen geld gebruiken. Pas daarna kan de aanvrager vanuit het bouwdepot betalen.

Gebruik

De aanvrager mag het bouwdepot alleen gebruiken voor:

- de afgesproken verbouwing of renovatie;
- bij nieuwbouw:
 - nog niet vervallen termijnen;
 - meerwerk;
 - bijkomende kosten.

Betalingen

- Betalingen uit een bouwdepot zijn alleen mogelijk als aannemelijk is dat de kosten werkelijk gemaakt zijn. Bij verbouw zijn voor de betalingen een verbouwingsspecificatie en (kopie) nota's vereist.
- Betalingen uit het bouwdepot zijn alleen mogelijk voor facturen met een datum na de datum van het Voorstel met Renteaanbod.

Verschillen met NHG

Geen verschillen.



Het inkomen.

Voor hoeveel telt een bepaald inkomen mee?

	telt voor	belangrijke voorwaarde
Inkomen uit arbeid of uitkering		
Bruto jaarinkomen	100%	
Pensioen, AOW, VUT-uitkering	100%	
Sociale uitkering	100%	blijvende uitkering
Vakantietoeslag	100%	
Onregelmatigheidstoeslag	100%	structureel, alleen bedrag van laatste 12 maanden
Vaste 13 ^e maand	100%	
Provisie	100%	structureel, alleen bedrag van laatste 12 maanden
Vaste eindejaarsuitkering	100%	niet afhankelijk van bedrijfsresultaat
Overwerk	100%	structureel, alleen bedrag van laatste 12 maanden
VEB-toelage	100%	
Ander inkomen		
Inkomensverzekering	100%	
Partneralimentatie	100%	minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid zijn
Vrij beschikbaar vermogen	100%	minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid zijn
Verhuur	0%	
Pgb	0%	

Vast dienstverband, voorwaarden

Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd meetellen onder deze voorwaarden:

- Er is geen voornemen om het dienstverband op korte termijn te stoppen.
- De proeftijd is voorbij.
- Het dienstverband voor onbepaalde tijd moet blijken uit:
 - een recente loonstrook, en;
 - een werkgeversverklaring volgens NHG-model die op de datum van het Voorstel met Renteaanbod niet ouder is dan 3 maanden.

Als vast dienstverband telt ook een dienstverband dat ingaat binnen 6 maanden na de datum van het Voorstel met Renteaanbod, onder voorwaarde dat uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat:

- het een dienstverband voor onbepaalde tijd is, en;
- er geen proeftijd is.

Stijging inkomen binnen 6 maanden

Het is mogelijk rekening te houden met een inkomensstijging binnen 6 maanden na de datum van het Voorstel met Renteaanbod. Voorwaarde is dat de werkgever schriftelijk en zonder voorwaarden de inkomensstijging bevestigt. Het kan alleen bij een dienstverband voor onbepaalde tijd.

Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring, voorwaarden

Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd meetellen onder deze voorwaarden:

- Op de datum van het Definitief Aanbod is de proeftijd voorbij.
- De werkgever heeft een schriftelijke intentieverklaring gegeven volgens het NHG-model.

Tijdelijk dienstverband, toetsinkomen

Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen meetellen van:

- seizoenswerk;
- uitzendwerk;
- oproep- of invalwerk;
- een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring;
- een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd nog niet voorbij is.

Dit geldt alleen als:

- er een (loon)dienstverband is;
- uit een werkgeversverklaring blijkt dat er inkomen is uit dat dienstverband.

Bij de bepaling van het toetsinkomen telt mee het gemiddelde jaarinkomen van de laatste 3 kalenderjaren, maar:

- maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar, en;
- maximaal het verwachte inkomen van het lopend jaar.



Let op! Ook loonvervangende uitkeringen zoals een werkloosheidsuitkering, wachtgeld, ziektewet of bijstand tellen mee bij de berekening van het gemiddelde jaarinkomen. Dat kan echter alleen als er inkomen is uit een actief tijdelijk dienstverband.



Let op! Wordt er bij de berekening van het toetsinkomen een loonvervangende uitkering meegeteld? Dan is het hypotheekbedrag maximaal € 245.000,-.

Expats / kennismigranten

Bij de bepaling van het toetsinkomen telt het inkomen van expats / kennismigranten mee. Maar een hypotheek is alleen mogelijk in combinatie met NHG.

Een arbeidsovereenkomst is vereist, behalve als de expat / kennismigrant uit een EU-land komt of uit Noorwegen, IJsland, Liechtenstein, Zwitserland.

AOW

Bereikt de aanvrager binnen 10 jaar na de datum van het Voorstel met Renteaanbod de AOW-leeftijd of wil de aanvrager eerder met pensioen gaan? Dan moet de aanvrager aantonen dat de AOW-uitkering en het pensioeninkomen voldoende zijn om de hypotheek te blijven betalen.

WAO, WIA/IVA, Wajong

Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen van blijvende sociale uitkeringen meetellen. 'Blijvend' wil zeggen dat er een toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring moet zijn waarin staat dat het recht op uitkering voor een niet-beperkte periode geldt. Meer informatie hierover staat op www.nhg.nl.

WW, wachtgeld, bijstand

Inkomen uit uitsluitend WW, wachtgeld, ziektewet of bijstand telt niet mee bij de berekening van het toetsinkomen.

Lopende uitkeringen van lijfrente, pensioenverzekering, arbeidsongeschiktheidsverzekering en dergelijke

Bij de bepaling van het toetsinkomen kunnen lopende uitkeringen van inkomensverzekeringen meetellen voor de duur ervan. Voorbeelden van inkomensverzekeringen zijn: lijfrentes, pensioenvoorzieningen, arbeids-ongeschiktheidsverzekering en werkloosheidsverzekeringen.

Alimentatie

Bij de bepaling van het toetsinkomen kan partneralimentatie meetellen voor de duur ervan. Kinderalimentatie telt niet mee. Deze voorwaarden gelden:

- De alimentatie moet zijn vastgelegd in een rechterlijke uitspraak of in een overeenkomst tot beëindiging van geregistreerd partnerschap.
- Minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid zijn.

Vrij beschikbaar vermogen

Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen uit vrij beschikbaar vermogen meetellen onder deze voorwaarden:

- Minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid zijn.
- Het vrij beschikbaar vermogen moet eenvoudig liquide te maken zijn.
- De aanvrager moet het vrij beschikbaar vermogen bewijzen met de laatste belastingaangifte en een recent rekeningafschrift of waardeoverzicht.
- Het vrij beschikbaar vermogen mag niet verpand zijn.
- Het vrij beschikbaar vermogen moet aangehouden worden bij een financiële instelling die onder AFM-toezicht staat.



Let op! De berekening van het inkomen uit vrij beschikbaar vermogen gebeurt met de rente die het CHF vaststelt (nu 3%). Als de rente van de hypotheek lager is, gebeurt de berekening met het rentepercentage van de hypotheek.

Schenking

Bij de berekeningen kan rekening worden gehouden met schenkingen, bijvoorbeeld door ouders of grootouders. Dat het een schenking is, moet blijken uit een kopie van een bankafschrift of een afrekeningsbewijs van een notaris. Een schenking van meer dan € 25.000,- moet wel schriftelijk vastgelegd worden in een overeenkomst. Daaruit moet blijken dat de schenking onherroepelijk is.

Verhuur

Bij de bepaling van het toetsinkomen telt inkomen uit verhuur niet mee.

Pgb

Bij de bepaling van het toetsinkomen telt inkomen uit een persoonsgebonden budget niet mee.

Meer dan 1 dienstverband

Heeft de aanvrager meer dan 1 dienstverband en een werkweek van meer dan 40 uur? Dan telt het hoogst haalbare inkomen dat deze persoon kan verdienen in 40 uur per week.

Voorbeeld

Uw klant heeft twee contracten: 1 van 36 uur en 1 van 12 uur. Het bruto uurloon van het 36-uurcontract is hoger dan die van zijn 12-uurcontract. Dan kan uw klant het meest lenen door dit inkomen op te geven: alle uren van zijn 36-uurcontract plus 4 uur uit zijn 12-uurcontract. De inkomsten van de resterende 8 uur uit het 12-uurcontract tellen niet mee voor het inkomen.

Contant inkomen

Bij de bepaling van het toetsinkomen tellen contante salarisbetalingen niet mee.

Loonbeslag en looncessie

Een hypotheek is niet mogelijk als er bij de aanvrager sprake is van loonbeslag of looncessie.

Verschillen met NHG

Tijdelijk dienstverband, toetsinkomen

Bij Centraal Beheer is het toetsinkomen maximaal het verwachte jaarinkomen van het lopend kalenderjaar.

Alimentatie

Bij Centraal Beheer moet minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen inkomen uit arbeid zijn.

WW, bijstand, wachtgeld

Uitkeringen zoals een werkloosheidsuitkering, bijstand of wachtgeld tellen bij Centraal Beheer alleen mee voor het toetsinkomen als er ook inkomen is uit een actief (tijdelijk) dienstverband.

Pgb

Bij de bepaling van het toetsinkomen telt inkomen uit een persoonsgebonden budget bij Centraal Beheer niet mee.

Meer dan 1 dienstverband

Heeft de aanvrager meer dan 1 dienstverband en een werkweek van meer dan 40 uur? Dan telt voor Centraal Beheer het inkomen mee op basis van een 40-urige werkweek.

Wat stuurt u mee?

Wat	Wanneer?	Toelichting
Kopie van de laatste salarisstrook	Altijd	<ul style="list-style-type: none"> • Van elk loon dat meetelt. • Niet ouder dan 3 maanden vanaf het Voorstel met Renteaanbod. • Rekeningnummer van aanvrager moet zichtbaar zijn. • Gegevens moeten kloppen met de werkgeversverklaring.
Werkgeversverklaring	Altijd	<ul style="list-style-type: none"> • Altijd het laatste NHG-model. Volledig ingevuld met stempel. Heeft de werkgever geen stempel? Laat de werkgever dan een Geen stempelverklaring meesturen. • Niet ouder dan 3 maanden vanaf het Voorstel met Renteaanbod. • Van elke werkgever.
Kopie arbeids-overeenkomst of aanstellingsbrief	Als de aanvrager korter dan 6 maanden in dienst is, gerekend vanaf het Voorstel met Renteaanbod.	
Kopie jaaropgaven laatste 3 kalenderjaren	Bij flexibele arbeid of bij dienstverband voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring.	Wij rekenen met het gemiddelde. Met als maximum het inkomen van laatste kalenderjaar en maximaal het verwachte inkomen van het lopende jaar.
Verklaring onvoorwaardelijke salarisstijging	Indien van toepassing	Als de salarisstijging binnen 6 maanden van Voorstel met Renteaanbod is en de aanvrager een dienstverband heeft.

Financiële verplichtingen.

Welke financiële verplichtingen spelen een rol bij de berekening van het maximale hypotheekbedrag?

Alimentatie

De alimentatieverplichting voor een ex-partner gaat van het toetsinkomen af. Kinderalimentatie speelt geen rol.

Krediet algemeen

Bij kredieten rekenen we met een maandlast van minstens 2% per maand (per jaar: 24%) over de oorspronkelijke hoofdsom of de kredietlimiet.

Krediet voor restschuld

Gaat het om een krediet voor de aflossing van een restschuld op de oude woning?

Dan rekenen we met de netto maandlast als:

- De klant kan aantonen dat hij het krediet gebruikt voor de aflossing van een restschuld op de oude woning.
- De looptijd van het krediet niet meer dan 15 jaar is.
- De restschuld annuïtair of lineair wordt afgelost.
- De rente vast staat voor de hele looptijd van het krediet.
- Er geen betalingsachterstand is op de oude hypotheek.

Schuld studiefinanciering

Bij een terug te betalen studiefinanciering wordt gerekend met een maandlast van 0,75% van het oorspronkelijk geleende bedrag, tenzij sprake is van een extra aflossing.

In dat geval mag worden uitgegaan van het nieuwe leningbedrag.

Als blijkt dat de studiefinanciering valt onder de nieuwe Wet Studievoorschot mag rekening worden gehouden met een financiële verplichting van 0,45%.

Erfpacht (canonverplichting)

De maximaal toegestane woonlast wordt verlaagd met de kosten van canonverplichtingen zoals erfpacht.



Let op! Centraal Beheer controleert of de financiële verplichtingen waarbij aflossen noodzakelijk is, daadwerkelijk zijn afgelost of opgeheven. Bij een hypotheek zonder NHG moet zo'n aflossing voor of tijdens het passeren van de hypotheekakte gebeuren. Als het tijdens het passeren gebeurt, is een verklaring van de kredietgever vereist waarin staat dat het krediet bij ontvangst van het geld wordt afgelost en dat het krediet wordt afgemeld bij BKR. Bij een hypotheek met NHG moet het vóór het passeren van de hypotheekakte gebeuren.



Let op! Een fiscale lening van derden, met als specifiek doel het verkrijgen in eigendom van de woning, wordt in mindering gebracht op het maximale hypotheekbedrag.

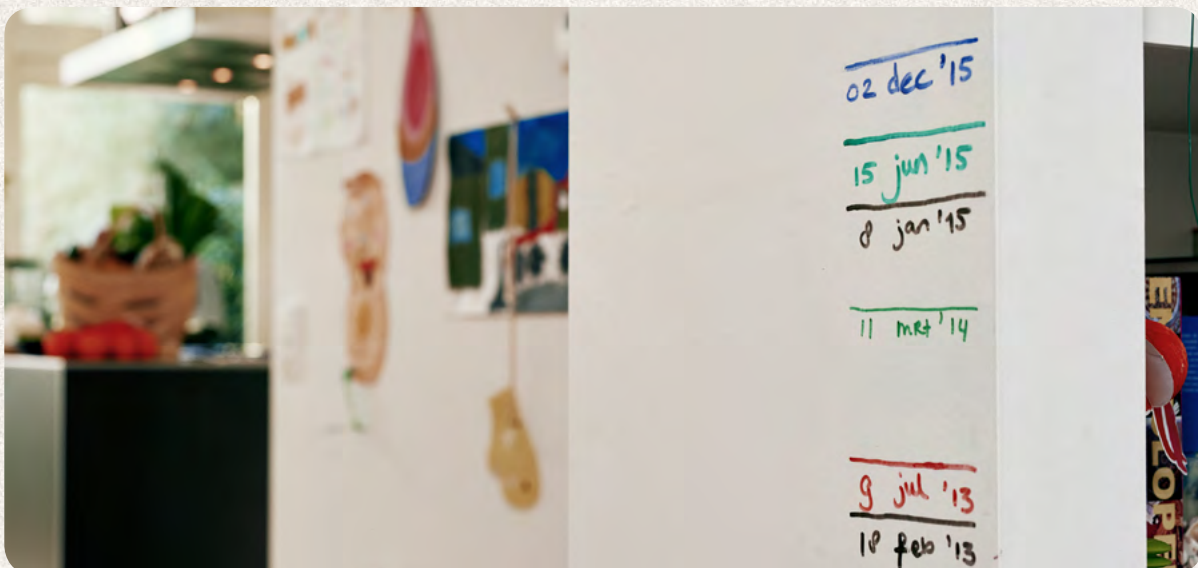
Verschillen met NHG

Krediet algemeen

Centraal Beheer rekent bij kredieten niet met de werkelijke maandlast maar met een maandlast van minstens 2% per maand (per jaar: 24%) over de oorspronkelijke hoofdsom of de kredietlimiet.

Aflossen financiële verplichtingen

Het is bij Centraal Beheer niet mogelijk om financiële verplichtingen af te lossen bij het passeren van de akte voor een NHG-hypotheek.



Goed om even te weten.

Wat doen wij en wie zijn wij?

Centraal Beheer is een handelsnaam van Achmea Bank N.V., statutair gevestigd te Den Haag, en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 27154399.

Achmea Bank N.V. heeft een bankvergunning van De Nederlandsche Bank en is opgenomen in het register van de Autoriteit Financiële Markten onder nummer 12000011.

Het kantooradres van Achmea Bank N.V. is:
Spoorlaan 298, 5017 JZ Tilburg

www.centraalbeheer.nl

Bent u het niet met ons eens?

Of heeft u een klacht over een product of dienst van Achmea Bank?

Dan horen wij dit graag. Mail ons via cstb@quion.com. We willen u namelijk zo goed mogelijk helpen.

Staan er fouten in deze brochure?

Wij hebben de informatie met veel zorg samengesteld. Ons doel is dat alle informatie klopt en volledig is. Maar natuurlijk kan er altijd ergens een onjuistheid staan. Bij eventuele strijd met de productvoorwaarden, zijn de voorwaarden leidend.

Heeft u opmerkingen of suggesties?

We willen ons product en onze dienstverlening graag iedere dag verbeteren. Samen met u. Want samen zijn we thuis in hypotheek. Dus al uw tips of suggesties die ons product klantvriendelijker kunnen maken zijn welkom. U kunt ze beste mailen naar: Marcel.de.wit@centraalbeheer.nl

Vragen? Bel Even Apeldoorn

Het regulier contact loopt via uw adviessoftware

Via uw adviessoftware vraagt u het Voorstel met Renteaanbod aan en levert u de stukken aan.

Heeft u vragen over uw aanvraag? Even Apeldoorn bellen (055) 579 8510

We hebben een speciaal team voor u klaar staan, als u verduidelijking wilt.

Voor speciale situaties: de Hypotheekdesk

In een zeer bijzondere, individuele situatie kan een klant toch een Thuis Hypotheek krijgen ook al voldoet deze klant niet aan al onze acceptatiecriteria. De maximale hoofdsom is € 750.000,-. Als de hoofdsom inclusief de overbruggingshypotheek hoger is dan € 750.000,- moet deze worden voorgelegd aan de Hypotheekdesk.

Wilt u iets voorleggen aan de Hypotheekdesk?

Neemt dan contact op met onze contactpersoon op uw hoofdkantoor. Of onze contactpersoon bij uw serviceprovider. Deze persoon beslist dan of de situatie van uw klant uitzonderlijk genoeg is om voor te leggen aan onze Hypotheekdesk.

Centraal Beheer is een handelsnaam van Achmea Hypotheekbank N.V. in Den Haag. Achmea Hypotheekbank NV is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 27154399. Achmea Hypotheekbank heeft een bankvergunning van De Nederlandsche Bank en is opgenomen in het register van de Autoriteit Financiële Markten onder nummer 12000011.

