



# De Thuis Hypotheek

Hypotheekgids

Beste relatie,

Dit is de hypotheekgids van onze Thuis Hypotheek.

Hierin vindt u de belangrijkste voordelen én kenmerken van de hypotheek op een rij.

Heeft u een vraag of briljant idee? We zijn benieuwd!

Stuur uw feedback naar [adviseurs@centraalbeheer.nl](mailto:adviseurs@centraalbeheer.nl).

Veel plezier met het adviseren van de Thuis Hypotheek.

Hartelijke groet,

Angela Eijlander

Manager Hypotheken

# Wat leest u in deze brochure?

01	Dit maakt de Thuis Hypotheek uniek	4
02	Zo zit de Thuis Hypotheek in elkaar	5
03	Ons acceptatiebeleid in 1 oogopslag	7
04	Het aanvraagproces	8
05	Tips voor een snelle acceptatie	9
06	Algemene regels acceptatie	10
07	De aanvrager	15
08	De woning	18
09	De waarde van de woning	21
10	Bouwdepot bij nieuwbouw of verbouw	23
11	Het inkomen	24
12	Financiële verplichtingen	30
13	Onze overlijdensrisicoverzekering	31
14	Goed om te weten	34
	Contact met Apeldoorn?	35

# 01

## Dit maakt de Thuis Hypotheek uniek

### Proactief beheer

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

- ✓ Met 9 risicoklassen (inclusief NHG) merkt uw klant vaak dat wij uit onszelf de rente verlagen.
- ✓ We zoeken het contact onder andere met onze service call na passeren.

### 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.
- ✓ Dalrente tijdens de 14 dagen tekentermijn.
- ✓ Geen kosten als u de aanvraag annuleert.

### Samen met u

Samen met u helpen wij mensen aan een thuis.

Dat maakt ons een team. Daarom:

- ✓ Verbeteren wij ons product elk jaar.
- ✓ 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:

[adviseurs@centraalbeheer.nl](mailto:adviseurs@centraalbeheer.nl)

### 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 inzichten en informatie die interessant voor u kunnen zijn.

### Onze diensten

#### Verhuisservice

Vraagt onze klant een Voorstel met Renteaanbod aan voor de Thuis Hypotheek? Dan kan hij gebruikmaken van de verhuisservice! De eerste 10 verhuisdozen zijn voor onze rekening. De klant kan daarnaast kiezen voor tijdelijke opslag of hulp bij zijn verhuizing. Dit wordt aangeboden door Centraal Beheer en Mondial Movers.

#### Hypotheek Academie

Met de Hypotheek Academie is uw klant snel wijzer in hypotheek. Zo zit hij goed voorbereid bij u aan tafel. En wordt uw gesprek nog leuker!

#### Aankoopservice

De aankoopservice helpt uw klant het overzicht te bewaren. In het aankoopproces en tijdens de verhuizing. Door stapsgewijze informatie en handige diensten.

### We nemen u werk uit handen

Wij maken het aanvragen van onze Thuis Hypotheek graag makkelijk:

- ✓ Minder rework door kraakheldere acceptatiecriteria en soepel proces.
- ✓ 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.



**02**

**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, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 15, 20 en 30 jaar (bij alle aflosvormen)

### **9 risicoklassen**

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

### **Automatische renteverlaging**

Ja, zodra uw klant door aflossen in een lagere risicoklasse komt, krijgt hij vanzelf een lagere rente. Zowel bij regulier aflossen als bij extra aflossen.

### **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 hypothec 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**

Biedt Centraal Beheer niet aan.

### **Overbruggingslening**

Dat kan. Geen afsluitkosten.

### **Bouwdepot**

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

### **Boetevrij aflossen**

Per kalenderjaar 20% van de oorspronkelijke lening.

### **Rentemiddeling**

Dat kan.

### **Online hypothecoverzicht**

Via het adviespakket. Uw klant heeft via Mijn Centraal Beheer inzicht in zijn hypothec. Daarnaast ontvangt uw klant elk jaar de jaaropgave van de hypothec.

### **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. De opstalverzekering van Centraal Beheer maakt dit mogelijk.
- Gaat uw klant voor de 1e keer verhuren, dan moet uw klant dat aan ons melden.

# 03

## Ons acceptatiebeleid in 1 oogopslag

Ja	Nee
✓ Vast in loondienst	✗ LTI normoverschrijding bij nieuwe klanten
✓ Flexibele contracten (toetsinkomen 3 jaar)	✗ BKR codering op een hypotheek (HY) BKR codering afgeloste schuldregeling (SR) BKR codering restant obligo (RO)
✓ Inkomen uit onderneming	✗ Cash uitbetalen van loon
✓ Er zijn al mogelijkheden wanneer uw klant 4 maanden in Nederland woont	✗ Bedrijfspan, recreatiewoning, waterwoning
✓ Bij oversluiten een aflossingsvrij deel tot 80% van de marktwaarde	✗ Aankoop beleggingspand
✓ Hoogte van 1e hypotheek tot en met € 1.000.000,-	✗ (Gedeeltelijk) verhuurde woning
✓ Geen minimum hypotheekbedrag voor de eerste hypotheek. Voor een volgende hypotheek is het minimum hypotheekbedrag € 5000,-.	✗ Woning met een agrarische bestemming
✓ Aankoop eigen woning	✗ Het 1 op 1 overnemen van een bestaande borgstelling van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG)
✓ Appartementrecht	✗ Groninger akte
✓ Erfpachtrecht	✗ Hoofdelijk medeschuldenaarschap
✓ Onderhoud of verbetering van eigen woning	
✓ Oversluiten	
✓ Consumptieve besteding	
✓ Overbruggingslening	

# 04

## 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. Het acceptatieproces begint als uw klant het Voorstel met Renteaanbod tekent en u het heeft teruggestuurd. Zodra wij alle documenten hebben goedgekeurd ontvangt uw klant een Definitief Aanbod. Dit aanbod is bindend voor Centraal Beheer, maar vrijblijvend voor uw klant.

### Inkomenstoets voor zelfstandig ondernemers

Is uw klant zelfstandig ondernemer? Dan vraagt u bij Raadhuis een inkomenstoets op.

### Voorstel met Renteaanbod

- Het Voorstel met Renteaanbod moet binnen 14 dagen ondertekend bij ons binnen zijn.
- Stijgt de rente gedurende de eerste 14 dagen of daarna? Dan geldt de rente in het voorstel.
- 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.
- Het Voorstel met Renteaanbod is vanaf het uitbrengen standaard 4 maanden geldig. Binnen deze 4 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 2 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.



# 05

## Tips voor een snelle acceptatie

### Tip 1

#### Gebruik altijd HDN en niet e-mail

Dien het complete dossier in via HDN. Stuur het niet per e-mail! Zo garanderen we een snelle verwerking. Unit4 is hierop uitzondering.

### Tip 2

#### De financieringsopzet moet precies kloppen

De financieringsopzet moet volledig sluitend zijn. Is er verschil 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? Dan mogen onze acceptanten een financieringsopzet niet goedkeuren. Als een financieringsopzet afgekeurd wordt, ontvangt u hiervan bericht. Stuur dan zo snel mogelijk per e-mail de aangepaste financieringsopzet.

### Tip 3

#### Toon de eigen middelen en de herkomst overtuigend aan

- Eigen middelen moeten vanaf € 15.000,- worden aangetoond. Dit geldt voor een aanvraag zonder NHG. Is er sprake van NHG? Dan moeten alle in te brengen eigen middelen worden aangetoond.
- De financieringsopzet NHG moet sluitend zijn (elke euro die geleend wordt moet verantwoord worden in de opzet).

#### Met welke documenten toon je eigen geld aan?

- Overleggen van een bankafschrift met voldoende saldo. (niet ouder dan 3 maanden)
- Ontvangt men een schenking, dan geldt het volgende:
  - 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.

#### Wanneer hoef je geen bewijs eigen geld aan te leveren?

- Aantonen dat de dubbele lasten zijn meegefinancierd (igv aankoop andere woning).
- Onderbouwen dat er voldoende ruimte is in het inkomen op basis van LTI (igv aankoop andere woning).

Goedkeuring hiervan blijft maatwerk.

### 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.

### 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.

### Tip 6

#### Complete dossiers

Uw aanvraag wordt behandeld zodra het complete dossier bij ons binnen is. Zijn alle documenten in 1 keer goed aangeleverd? Dan wordt het dossier in 1 keer beoordeeld. Door 1 acceptant. Zo hebben we direct een compleet beeld bij de situatie van uw klant. En kunnen we snel de beoordeling goed en volledig doen.

# 06

## Algemene regels acceptatie

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

### Hypotheekbedrag

- maximaal 100% van de marktwaarde van de woning;
- tot en met € 1.000.000,-. De hypotheek van oude woning en een overbruggingshypotheek tellen niet mee.

### Verhoging hypotheek

Dat kan met een 2e 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. Het minimale bedrag voor een verhoging is € 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.

### 2e hypotheek

Een 2e of volgende hypotheek is alleen mogelijk als ook de 1e hypotheek 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.

## Hypotheek met NHG

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

## Hoofdelijk medeschuldenaarschap

Dit is niet mogelijk.

## Berekening (toegestane) woonlast

Voor de berekening van de toegestane woonlasten gelden de regels en voorwaarden in de Tijdelijke 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 Tijdelijke regeling hypothecair krediet en het rentepercentage.



### Let op!

- Centraal Beheer hanteert de woonlastpercentages uit de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Het financieringslastpercentage mag met maximaal 3% worden verhoogd als er een alleenstaande aanvrager is. Daarvan moet het toetsinkomen hoger zijn dan € 21.000,- en lager dan € 31.000,-. Het financieringslastpercentage mag niet hoger zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van € 31.000,-.
- 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 70% 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.

## Wil uw klant een KREW (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.
- Het is in bepaalde situaties mogelijk om hier een uitzondering op te maken. Dit geldt voor leningdelen met een kortere looptijd dan 10 jaar én die in de resterende periode geheel worden afgelost én waarvoor de rente de gehele resterende looptijd van het leningdeel geldt.



**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 (de maximale hypotheek mag verhoogd worden met 10%);
- 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.
- Het al bestaande aflossingsvrije deel kan nooit worden verhoogd.

### 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:

- Er moet een door beide partijen getekende koopovereenkomst worden aangeleverd waarbij de ontbindende voorwaarden zijn verstreken;
- Het maximale restschuldbedrag is 15% van de getaxeerde marktwaarde van de nieuwe woning. Er is een hypotheek mogelijk met een LTV tot 115% van de marktwaarde;
- Aflossing restschuldbedrag is annuïtair of lineair voor een maximale looptijd van 10 jaar;
- Afsluiten gebeurt via een afzonderlijk leningdeel;
- Rentevast-periode is 10 jaar of korter bij kortere looptijd; Bij korter geldt de naastgelegen laagste rentevast-periode;
- Rentevast-periode van de nieuwe hypotheek is minimaal 10 jaar;
- De kosten van de nieuwe hypotheek en de kosten van het restschuldbedrag zijn betaalbaar binnen de berekening van de LTI;
- Het bedrag van de restschuld is maximaal € 70.000,-;
- De hypotheek en de restschuld zijn maximaal € 1.000.000,-.

## Extra lenen voor energiebesparing

### LTV:

De aanvrager kan extra lenen voor de kosten van energiebesparende voorzieningen in de woning. Dit betreft een limitatieve lijst: HR ketel, gevel-, dak-, leiding- vloerisolatie, HR++ (of hoger) beglazing, energiezuinige kozijnen en/of deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, energiezuinige ventilatie inclusief hoog rendement ventilatoren, een warmtepomp, warmteterugwinning, een zonneboiler, zonnecellen of een combinatie hiervan.

EBV, Energiebesparende voorzieningen

- Financiering maximaal 106% op basis van de waarde na de kwaliteitsverbetering EBV.
- Specificatie van de te treffen maatregelen vooraf verplicht in het taxatierapport.
- Nota's dienen overeen te komen met de specificatie.
- Nota's dienen overeen te komen met de limitatieve lijst van toegestane energiebesparende maatregelen.

EBB, Energiebespaarbudget

- Financiering maximaal 106% op basis van de waarde voor de kwaliteitsverbetering EBV.
- Specificatie van de te treffen maatregelen vooraf niet verplicht.
- Nota's dienen overeen te komen met de limitatieve lijst van toegestane energiebesparende maatregelen.

Bij een combinatie van EBV én EBB mag de ruimte tussen de waarde voor verbouwing plus de kosten gespecificeerde maatregelen enerzijds, en 106% van de waarde na verbouwing EBV anderzijds, opgenomen worden als EBB.

### LTI:

#### 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 ook € 15.000,- buiten beschouwing blijven:

- als de EPC-waarde gelijk of lager is dan 0.

#### Bij de berekening van de LTI kan € 25.000,- buiten beschouwing blijven:

- als het gaat om de financiering van een NulopdeMeter-woning, en;
- voor die woning een energieprestatie-garantie 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 100% van de marktwaarde van de nieuwe woning.
- Het taxatierapport van de oude woning mag worden opgesteld door de verkopend makelaar. De waarde van de oude woning kan ook worden aangetoond met een waardebepaling door de verkopend makelaar in combinatie met een verkoopopdracht.

- De bestaande hypotheek moet lager zijn dan 90% van de waarde uit de waardebepaling. 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 € 750.000,-.
- 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 12 maanden dubbele lasten (bestaande hypotheek + eventuele overbruggingshypotheek) kan betalen.
- Voor het bepalen van de lasten van de bestaande hypotheek wordt gerekend met de werkelijke bruto maandlast. Voor het bepalen van de lasten van een 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. Een taxatierapport is dan verplicht.

- 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.
- Is de looptijd van het overbruggingskrediet te kort, dan kan er een verzoek voor verlenging worden ingediend. Voor bestaande bouw kan onder voorwaarden verlengd worden met 12 maanden en bij nieuwbouw met 6 maanden.

### Verschillen met NHG

#### Oversluiten

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



07

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.

### 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.

Bullet 2 en 3 gelden niet als de lening is afgelost vanwege een restschuld op deze lening.

Voordat een aanvrager geaccepteerd mag worden dient het CDD klanten onderzoek afgerond te zijn. Indien de aanvrager een 'onacceptabel' risico heeft op basis van het CDD klanten onderzoek dan wordt de aanvrager niet geaccepteerd.

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:

- geen achterstand ten tijde van het aanvragen van de vervolghypotheek of verhoging;
- (en) geen achterstanden langer dan 2 maanden in de afgelopen 3 jaar;
- (en) niet meer dan 2 keer in achterstand in de afgelopen 3 jaar.



### 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).

# 08

## 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 voor 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, of onderpanden die door aard, ligging of gebruik hieraan gelijk te stellen zijn;
- 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 ook 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 op de datum van het Definitief Aanbod zijn verleend.

In geval van aankoop van een woning inclusief vergunningsplichtige verbouwing, moet de vergunning ontvangen zijn voor het uitbrengen van het Definitief Aanbod. Het is niet mogelijk om een Definitief Aanbod uit te brengen met als voorbehoud de ontvangst van de omgevingsvergunning.

### **Waarborgcertificaat**

Bij nieuwbouw moet een waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling met het keurmerk van de Stichting GarantieWoning. Die instellingen staan op [garantiewoning.nl](http://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

# 09

## De waarde van de woning

### Maximale verstrekking

De maximale verstrekking is afhankelijk van de methode van waardebepaling.

- Als de waardebepaling gebeurt met een recent taxatierapport, is de maximale verstrekking 100% van de getaxeerde marktwaarde, maar nooit meer dan de koopsom + maximaal 6% bijkomende kosten.
- Als de waardebepaling gebeurt met een modelmatige Calcasa-taxatie, is de maximale verstrekking afhankelijk van de betrouwbaarheid van de Calcasa-taxatie. De verstrekking kan niet meer zijn dan de aankoopssom.

Betrouwbaarheid Calcasa-taxatie	Maximale LTV
6,00 - 7,00	90%
5,00 - 5,99	80%
4,00 - 4,99	65%
3,00 - 3,99	50%
0,00 - 2,99	-

### 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.

### Calcasa-taxatie

Bij gebruik van een modelmatige Calcasa-taxatie moet het rapport aangevraagd worden via [centraalbeheer.calcasa.nl](http://centraalbeheer.calcasa.nl).

Het Calcasa-rapport mag op de datum van het bindend aanbod niet ouder zijn dan 6 maanden.

Een Calcasa-taxatie is niet mogelijk bij:

- aankoop van een nieuwbouwwoning;
- marktwaarde na verbouwing;
- een hypotheek met NHG;
- een LTV financiering boven 90%.

### WOZ-waarde 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 en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen;
- het renteverlies tijdens de bouwperiode;
- de kosten van aansluiting op openbare nutsvoorzieningen;
- kosten van de bouw.

### WOZ-waarde

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

### 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 2e 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, Taxateurs Unie, iValidatie en Taxatie Validatie Instituut.
- Is er sprake van een verbouwing? Dan is een verbouwingsspecificatie een verplicht onderdeel van het taxatierapport.

### 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.



# 10

## 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.)

### Kosten bouwdepot

De depotvergoeding is de hypotheekrente -1%.

### 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 gelden de regels van NHG.

### Maximale looptijd

De maximale looptijd van een bouwdepot is:

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

### 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 de aanvraag.



**11**

## **Het inkomen**



## Voor hoeveel telt een bepaald inkomen mee?

Inkomen uit arbeid of uitkering (UWV verzekeringsbericht)	Telt voor	Belangrijke voorwaarde
SV loon	100%	Te berekenen via <a href="#">Handig!</a>
Inkomen uit arbeid of uitkering	Telt voor	Belangrijke voorwaarde
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 13e 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
Cafetariamodel of flexbudget	100%	Deze inkomensbestanddelen moeten vast en bestendig zijn. Bovenwettelijke vakantie-uren tellen niet mee.
Ander inkomen	Telt voor	Belangrijke voorwaarde
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%	
Lijfrente	100%	Een lijfrenteuitkering mag tot het toetsinkomen worden gerekend, voor de duur van de uitkering. Het moet een zekere inkomensbron zijn.

### Inkomen uit loondienst

Het inkomen moet blijken uit een werkgeversverklaring of uit het UWV-verzekeringsbericht via de [Handig!-rekentool](#).

Maakt u gebruik van het UWV-verzekeringsbericht? Lever dan ook een salarisstroom aan die maximaal 3 maanden oud is.

### 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 Definitief Aanbod niet ouder is dan 3 maanden.

Als vast dienstverband telt ook een dienstverband dat ingaat binnen 6 maanden na de datum van het Definitief Aanbod, 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 Definitief Aanbod. Voorwaarde is dat de werkgever schriftelijk en zonder voorwaarden de inkomensstijging bevestigt. Dit geldt bij een dienstverband voor onbepaalde tijd. En bij een dienstverband voor bepaalde tijd met een intentieverklaring.

### 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.

Wordt er bij de berekening van het toetsinkomen een loonvervangende uitkering meegeteld? Dan is het hypotheekbedrag maximaal € 290.000,-.

### 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 Definitief Aanbod 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 [nhg.nl](http://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, arbeidsongeschiktheidsverzekering 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.
- Heeft uw klant naast een 40-urig dienstverband ook inkomen uit zelfstandigheid? Dan kan dit worden meegenomen. Maar het inkomen uit loondienst is leidend. Zelfstandig inkomen moet over afgelopen 3 jaar aangetoond worden en moet structureel zijn. Ook wordt er naar de aard van de zelfstandigheid gekeken. Vraag hiervoor altijd via Raadhuys een inkomenstoets op.

#### Een 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"> <li>• Van elk loon dat meetelt.</li> <li>• Niet ouder dan 3 maanden vanaf het Definitief Aanbod.</li> <li>• Rekeningnummer van aanvrager moet zichtbaar zijn.</li> <li>• Gegevens moeten kloppen met de werkgeversverklaring.</li> </ul>
Werkgeversverklaring	Altijd, als het toetsingsinkomen wordt gebaseerd op een werkgeversverklaring.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altijd het laatste NHG-model.</li> <li>• Niet ouder dan 3 maanden vanaf het Definitief Aanbod.</li> <li>• Van elke werkgever.</li> </ul>
UWV-verzekeringsbericht	Altijd, als het toetsingsinkomen wordt gebaseerd op Inkomensbepaling Loondienst.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Als een UWV-verzekeringsbericht wordt gebruikt, is dit de enige inkomensopgave voor alle loondienstverbanden.</li> <li>• Het UWV-verzekeringsbericht is niet ouder dan 3 maanden op het moment dat het Definitief Aanbod wordt uitgebracht.</li> </ul>
Kopie arbeidsovereenkomst 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 lopend jaar.
Verklaring onvoorwaardelijke salarisstijging Onregelmatigheidstoeslag	Indien van toepassing	Als de salarisstijging binnen 6 maanden van Definitief Aanbod is en de aanvrager een dienstverband heeft.
Inkomenstoets door Raadhuys	Inkomen uit zelfstandig ondernemerschap	Is uw klant zelfstandig ondernemer? Dan vraagt u bij Raadhuys een inkomenstoets op. Gebruik hiervoor een van de opdrachten tot dienstverlening. En u levert alle stukken aan. Wanneer Raadhuys een positief advies geeft op het inkomen, vraagt u op basis van dat rapport een hypotheek aan. Of een wijziging voor een bestaande klant. Centraal Beheer accepteert voor zelfstandigen alleen een inkomenstoets door Raadhuys.

# 12

## 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 annuitair 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 (oorspronkelijke schuld minus extra aflossing). Reguliere aflossing telt niet mee. Als blijkt dat de studiefinanciering valt onder de nieuwe Wet Studievoorschot mag rekening worden gehouden met een financiële verplichting van 0,45%.



**Let op!** Extra aflossingen die gedaan zijn op een studieschuld moeten aangetoond worden.

#### 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 (met of zonder NHG) moet zo'n aflossing 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 hypotheekakte.



**13**

## **Onze overlijdens- risicoverzekering**

## Wilt u ook een Overlijdensrisicoverzekering voor uw klant afsluiten?

De Centraal Beheer Overlijdensrisicoverzekering is vernieuwd. We breidden de keus voor uw klant uit. Zo kunt u de verzekering helemaal afstemmen op de persoonlijke situatie van uw klant.

## De belangrijkste wijzigingen en kenmerken van de vernieuwde Centraal Beheer Overlijdensrisicoverzekering

We verlaagden de premie. En breidden de keus voor uw klant uit. Belangrijke kenmerken zijn:

### 1. Uw klant kan kiezen uit een variabele of een vaste premie

**Variabele premie:** Centraal Beheer heeft als 1 van de weinige verzekeraars een variabele, leeftijdsafhankelijke maandpremie. De klant betaalt elke maand een premie die hoort bij het risico van die maand (verzekerd bedrag en sterftekans). Bij de start van de verzekering vertellen we voor de hele looptijd welke premie uw klant in welke maand betaalt.

Voordelen van deze premievorm zijn:

- Lage startpremie  
Uw klant betaalt elke maand premie die past bij zijn leeftijd. Uw klant start met een lage premie. Omdat het risico dat de verzekerde overlijdt steeds groter wordt, verandert de premie. Als uw klant niet zeker weet of hij de verzekering tot de einddatum door wil laten lopen, kan een variabele premie voordeliger zijn.
- Bij tussentijds opzeggen raakt uw klant geen premiereserve kwijt. Met de variabele premie bouwt uw klant geen premiereserve op.

**Vaste premie:** Uw klant betaalt iedere maand dezelfde premie. Hierdoor bouwt hij een premiereserve op. Stopt uw klant voor de einddatum, dan vervalt de premiereserve. In ruil hiervoor verwerken we een korting in de maandpremie. Bij een dalend verzekerd bedrag, betaalt uw klant minder lang premie dan de

looptijd van de verzekering. Is de looptijd 15 jaar of langer, dan betaalt uw klant de laatste 5 jaar geen premie. Is de looptijd korter dan 15 jaar, dan betaalt uw klant 2/3e van de looptijd premie.

Voordelen van deze premievorm zijn:

- Zekerheid over de maandlast: Deze premievorm is geschikt voor klanten die zekerheid en duidelijkheid willen hebben over de maandlast in de toekomst.
- De totaal te betalen premie over de hele looptijd is bij deze premievorm meestal lager dan bij de variabele premie.

### 2. Het verzekerd bedrag: van € 10.000 tot € 2.000.000

- Bij de start van de verzekering is het minimaal te verzekeren bedrag € 10.000. En maximaal € 2.000.000.
- Er is geen minimumpremie.

Daarnaast kan uw klant kiezen uit een verzekering waarbij het verzekerd bedrag de hele looptijd gelijk blijft. Of uit een verzekering waarbij het verzekerd bedrag iedere maand daalt (lineair dalend of annuïtair dalend).

### 3. Er is 1 verzekerde per polis

Om de verzekering flexibel te houden, kiezen wij voor 1 verzekerde per polis.

- Ieder leven kent zijn eigen financiële risico. Een verzekering op 2 levens keert vaak maar 1 keer uit. Er is geen dekking meer voor de langstlevende.
- Bij de verzekering op 1 leven kan een nabestaande zelf kiezen of een overlijdensdekking op eigen leven nog nodig is na het overlijden van zijn of haar partner (zonder een hernieuwde medische acceptatie).
- Bij de verzekering op 1 leven kan uw klant erfbelasting makkelijker voorkomen door kruislings te sluiten in plaats van gesplitste premies.
- Een verzekering op 1 leven is bij echtscheiding eenvoudiger mee te geven / mee te nemen (zonder een hernieuwde medische acceptatie).



#### 4. Wij bieden een snel en digitaal aanvraagproces

U kunt onze Overlijdensrisicoverzekering aanvragen via uw eigen adviessoftware en HDN. De volgende adviespakketten zijn hiervoor in ieder geval geschikt: Adviesbox, Figlo, Findesk en Scenario Advies.

- Via statusberichten houden we u op de hoogte van de medische beoordeling.
- Als uw klant direct alle stappen doorloopt en er geen bijzonderheden zijn (gezondheid), is acceptatie binnen 1 dag mogelijk. U krijgt via HDN dan de polis van ons.

#### Wij vinden het belangrijk dat zoveel mogelijk mensen zich kunnen verzekeren. Tegen een betaalbare premie

De verzekering helpt nabestaanden financieel. Wij proberen dit voor zoveel mogelijk mensen mogelijk te maken.

- Wij accepteren bijna alle aanvragen tegen de normale premie.
- Wij gebruiken géén premieverhogingen voor bijzondere of gevaarlijke beroepen of sporten.
- We kijken vooral hoe het met de verzekerde gaat. Het hoeft dus geen probleem te zijn als de verzekerde een chronische ziekte heeft. Vaak kan de verzekering gewoon starten.
- Wij overleggen met patiëntenorganisaties. Met hun kennis en ervaring proberen we zoveel mogelijk mensen te verzekeren.
- Meer informatie over de medische beoordeling en het proces staat op: [centraalbeheer.nl/gezondheidsverklaring](https://centraalbeheer.nl/gezondheidsverklaring). Hier staat wat de klant precies kan verwachten.

#### De Overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht maar vaak wel verstandig

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht bij een nieuwe hypotheek van Centraal Beheer. Als u deze verzekering adviseert, krijgen de nabestaanden van uw klant eenmalig een bedrag als hij of zij voor de einddatum overlijdt. Met dit bedrag kan de hypotheek (voor een deel) afgelost worden. Of kunnen zij de maandlasten betalen. Een gerust gevoel.

#### Uw klant heeft financiële zekerheid voor een paar euro per maand

Premies voor een overlijdensrisicoverzekering zijn vaak laag. De kans op overlijden is klein. Maar de impact is vaak groot. De verzekering zorgt in een verdrietige periode dat er even geen zorgen zijn over geld. Naast het aflossen of betalen van de hypotheek, zijn er meer kosten die doorlopen na een overlijden. Denk aan studiekosten of overige kosten voor het huishouden. Terwijl het gezinsinkomen vaak fors lager wordt na een overlijden.

#### Kijk voor meer informatie op [centraalbeheer.nl/voor-adviseurs](https://centraalbeheer.nl/voor-adviseurs)

Wilt u meer weten over de Centraal Beheer Overlijdensrisicoverzekering? Op [onze adviseurspagina](#) staat alle productinformatie op een rij. Ook leggen we uit hoe het aanvraagproces loopt.

#### Vragen? Bel gerust naar (055) 579 8023

Onze collega's van de afdeling Financiële Diensten zijn er van maandag tot en met vrijdag van 8.00 tot 21.00 uur. En op zaterdag van 9.00 tot 16.30 uur. Behalve op feestdagen. U kunt ook een e-mail sturen naar: [bemiddelaars@centraalbeheer.nl](mailto:bemiddelaars@centraalbeheer.nl).

# 14

## Goed om te weten

Bij Centraal Beheer staan we al meer dan 100 jaar klaar voor onze klanten. U kent ons vast van ‘Even Apeldoorn bellen’.

### U kunt bij ons financiële producten en diensten afsluiten

Zoals verzekeringen, pensioenen, hypotheken, spaarrekeningen en beleggingsproducten. Rechtstreeks en via adviseurs die met ons samenwerken.

### Vanaf 1995 horen wij bij Achmea

Centraal Beheer is een merk van Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen N.V. in Apeldoorn. Achmea is de grootste verzekeraar van Nederland. Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen N.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08077009 en de AFM onder nummer 12000441.

### Uw gegevens in vertrouwde handen

Sluit u een verzekering of financiële dienst af? Dan hebben wij uw gegevens nodig. Denk aan uw naam, adres en woonplaats, e-mailadres, telefoonnummer en bankrekeningnummer. Soms hebben wij ook meer gegevens van u nodig. Achmea B.V. is verantwoordelijk voor een goede verwerking van uw persoonsgegevens.

### Wilt u weten welke gegevens wij verwerken en waarvoor?

Kijk dan in ons Privacy Statement op [centraalbeheer.nl/privacy](https://centraalbeheer.nl/privacy). Daar leest u ook wat uw rechten zijn. En wanneer u bezwaar kunt maken tegen verwerking van uw gegevens. Wilt u ons Privacy Statement op papier ontvangen? Stuur dan een brief naar: Centraal Beheer Relatiebeheer, Postbus 9150, 7300 HZ Apeldoorn

### Staan er fouten in deze brochure?

Ons doel is dat al onze informatie klopt en volledig is. En dat u alles zo goed mogelijk begrijpt. Maar er kan altijd ergens een fout staan. Wij zijn niet aansprakelijk voor eventuele gevolgen van die fout.

### Staat er iets anders in de productvoorwaarden?

Uw en onze rechten en plichten staan in de productvoorwaarden. Staat hier wat anders dan in de productvoorwaarden? Dan gelden de productvoorwaarden.

### Bent u niet tevreden? Laat het ons weten.

Bent u het niet met ons eens of heeft u een klacht? Dan horen wij dit graag. We willen u namelijk zo goed mogelijk helpen. Kijk voor meer informatie en ons klachtenformulier op [centraalbeheer.nl/klachtdoorgeven](https://centraalbeheer.nl/klachtdoorgeven). U kunt ook een brief sturen naar: Centraal Beheer Klachtenbureau, Postbus 9150, 7300 HZ Apeldoorn

### Bent u niet tevreden over onze oplossing?

Neem dan contact op met het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid). Kijk voor meer informatie en een klachtenformulier op [kifid.nl](https://kifid.nl). U kunt ook bellen (070) 333 89 99 of een brief sturen naar: Kifid, Postbus 93257, 2509 AG Den Haag

### Meer informatie over Centraal Beheer

Kijk voor meer informatie over ons en ons beleid, onze producten en onze gegevens op [centraalbeheer.nl](https://centraalbeheer.nl). Het adres van Centraal Beheer is: Laan van Malkenschoten 20, 7333 NP Apeldoorn



# Contact met Apeldoorn?



## Stuur een e-mail

[adviseurs@centraalbeheer.nl](mailto:adviseurs@centraalbeheer.nl)



## Stuur een brief

Centraal Beheer, Postbus 9150, 7300 HZ Apeldoorn



## Bel 'Even Apeldoorn' (055) 579 8510

Dat kan van maandag tot en met vrijdag van 8.30 tot 17.30 uur.  
Wij helpen u graag verder.

[centraalbeheer.nl/hypotheek](https://centraalbeheer.nl/hypotheek)