

Goede Start Hypotheek

voor starters die
bouwen op zekerheid

Acceptatie voorwaarden

Oktober 2018



Goede Start Hypotheek

1. Maximale financiering	3
2. Marktwaaarde	3
3. Onderpand	4
3.1. Energiebesparende voorzieningen	5
3.2. Energieneutrale woning	5
3.3. Constructies "Kopen onder voorwaarden"	5
3.4. Erfpacht	6
3.5. Taxatierapport	6
4. Geldnemer	7
5. Inkomen	8
5.1. Inkomensbestanddelen	8
5.2. Dienstverband	11
6. Financiële verplichtingen	12
7. Toetsing	13
7.1. Algemeen	13
7.2. Rente	13
7.3. Toetsingsmethode	13
7.4. Beoordeling huidige hypothecaire schuld	14
7.5. Geldigheidstermijnen van de garantieverklaring en offerte	15
7.6. Verzekeringen	16
8. Hypotheekvormen	16
9. Overbruggingskrediet	16
10. Meeneemregeling	17
11. Aflossen	18

De Goede Start hypotheek kan alleen worden afgesloten met NHG. Als de klant in de toekomst zijn of haar hypotheek mee wil verhuizen of wanneer de klant in de toekomst zijn of haar hypotheek wil verhogen, kan ook dit alleen in combinatie met NHG.

Aandachtspunten

- ▶ Altijd zekerheid dat de lening op de einddatum terugbetaald is. Aflossingsvrij is niet mogelijk.
- ▶ Grote mate NHG volgend
- ▶ Overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht
- ▶ Bij aanvraag en tijdens de looptijd alleen mogelijk met NHG
- ▶ Overbruggingshypotheek is alleen mogelijk als de oude woning al verkocht is

De acceptatiecriteria op het moment van de definitieve beoordeling (de datum waarop een offerte wordt opgemaakt) zijn leidend. Deze datum waarop een offerte wordt opgemaakt (en dus het moment van de definitieve beoordeling) is ook leidend voor de geldigheid van documenten.

Opgevraagde stukken mogen digitaal worden aangeleverd. Ze hoeven niet in kleur te worden aangeleverd. Mocht er twijfel zijn over een dossierstuk, behouden we ons het recht voor om dit stuk origineel op te vragen. Digitale handtekeningen worden geaccepteerd, tenzij er sprake is van een kopie van een identiteitsbewijs of een overeenkomst tussen Hypotruster en de geldnemer. Voorbeelden van dergelijke overeenkomsten zijn de garantieverklaring, de offerte en de hypotheekakte.

1. Maximale financiering

- ▶ De maximale financiering op onderpanden is 100% van de marktwaarde uit taxatie, indien sprake is van energiebesparende voorzieningen gaan we uit van 106% van de taxatiewaarde
- ▶ Voor hypotheeken met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) geldt dat maximaal het bedrag dat mogelijk is conform de voorwaarden en normen van NHG wordt verstrekt
- ▶ De minimale aanvangsleeftijd van de geldnemer is 18 jaar
- ▶ Op de einddatum van de hypotheek dient de lening in principe te worden afgelost
- ▶ Een oversluiting conform artikel B4 van NHG is niet mogelijk
- ▶ Een lening verstrekken onder de opschortende voorwaarden van NHG 1.12.1.c, d en e is niet toegestaan
- ▶ De minimale hoofdsom van een eerste hypotheek bedraagt € 70.000,-
- ▶ De minimale hoofdsom van een vervolghypotheek bedraagt € 12.500,-

2. Marktwaarde

Definitie marktwaarde

Om de marktwaarde te bepalen, houden we conform NHG twee definities van de marktwaarde aan:

- ▶ De marktwaarde vrij van huur en gebruik (eventueel na verbouwing) blijktens het taxatierapport
- ▶ De koop-/aannemingsom dan wel de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/aannemingsom) vermeerderd met:
 - A. De kosten van de grond
 - B. De kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen
 - C. Bouwrente
 - D. Renteverlies tijdens de bouwperiode
 - E. De kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen
 - F. De kosten van de bouw
 - G. Verminderd met de kosten van minderwerk

Marktwaarde bij aankoop woning

Nieuwbouw

- ▶ De koop-/aannemingsom dan wel de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/aannemingsom) vermeerderd met:
 - A. De kosten van de grond
 - B. De kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen
 - C. Bouwrente
 - D. Renteverlies tijdens de bouwperiode
 - E. De kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen
 - F. De kosten van de bouw
 - G. Verminderd met de kosten van minderwerk

Bestaande bouw

Bij bestaande bouw wordt conform NHG als marktwaarde de taxatiewaarde (vrij van huur en gebruik) aangehouden.

Bestaand verbouw

Bij bestaand verbouw wordt als marktwaarde aangehouden: de marktwaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing volgens het taxatierapport.

Marktwaarde bij oversluiting

Bij oversluiting wordt de marktwaarde bepaald aan de hand van een taxatierapport.

3. Onderpand

Het onderpand moet voldoen aan de volgende eisen:

- ▶ De marktwaarde dient minimaal € 70.000,- te bedragen. Verder gelden voor de gegarandeerde leningen de gebruikelijke NHG-normen en voorwaarden
- ▶ Het moet uiterlijk op de datum van transport eigendom zijn van de geldnemer
- ▶ Het moet bestemd en geschikt zijn voor permanente bewoning door de geldnemer
- ▶ Het moet vrij zijn van huur
- ▶ Het moet liggen binnen Nederland (uitgesloten zijn woningen gelegen in de bijzondere gemeenten Bonaire, Sint Eustatius en Saba)

Acceptabele onderpanden:

- ▶ Appartementen
 - ▶ Eengezinswoningen
 - ▶ Maisonnette
 - ▶ Twee-onder-een-kapwoningen
 - ▶ Herenhuizen
 - ▶ Villa's
 - ▶ Bungalows
 - ▶ (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming
- Vanzelfsprekend maken de aard en de ligging van het onderpand onderdeel uit van de totale beoordeling van de aanvraag.

Niet-acceptabele onderpanden:

- ▶ Bedrijfspanden
- ▶ Woon-/winkelpanden
- ▶ Vakantie- en recreatiewoningen
- ▶ Stacaravans en woonwagens
- ▶ Vliegtuigen
- ▶ Landelijke eigendommen (categorie 'Agrarisch' volgens het Kadaster)
- ▶ Onderpanden met agrarische bestemming
- ▶ Verhuurd onroerend goed
- ▶ Beleggingspanden
- ▶ Zakelijke objecten
- ▶ Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening)
- ▶ Coöperatieve flat exploitatieverenigingen
- ▶ Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein
- ▶ Waterwoningen
- ▶ Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning
- ▶ Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie
- ▶ Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen

Niet toegestaan is:

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

3.1. Energiebesparende voorzieningen

Energiebesparende voorzieningen kunnen worden meegenomen voor de bepaling van de maximale verstrekking op zowel inkomen als onderpand. Ook hierin is de Goede Start Hypotheek NHG volgend. De volgende regels zijn hierbij van toepassing:

- ▶ De maximale verstrekking met energiebesparende voorzieningen bij aankoop is het laagste van:
 - de kosten verkrijgen in eigendom
 - 100% van de marktwaarde na verbouwing vermeerderd met het daadwerkelijke bedrag aan energiebesparende voorzieningen tot een maximum van 106% van de (berekende) marktwaarde na verbouwing. Voor de juiste rekenwijze verwijzen wij u naar de website van NHG.
- ▶ De maximale verstrekking met energiebesparende voorzieningen bij een oversluiting, vervolghypotheek of onderhandse opname is het laagste van:
 - de kosten genoemd in de NHG gids;
 - 100% van de marktwaarde na verbouwing vermeerderd met het daadwerkelijke bedrag aan energiebesparende voorzieningen tot een maximum van 106% van de marktwaarde na verbouwing.

Voor de juiste rekenwijze verwijzen wij u naar de website van NHG.

- ▶ Wanneer sprake is van kwaliteitsverbetering en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen aan de woning, moet de marktwaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing uit het taxatierapport te blijken
- ▶ Voor de energiebesparende voorzieningen is er een depotverplichting voor het totale bedrag van de investering
- ▶ De kosten van energiebesparende voorzieningen moeten blijken uit het taxatierapport en de bijbehorende specificatie van de verbouwkosten
- ▶ Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan:
 - Een HR ketel
 - Gevel-, dak-, leiding-, vloerisolatie
 - HR++ beglazing
 - Energiezuinige kozijnen en/of deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen
 - Energiezuinige ventilatie inclusief hoog rendement ventilatoren
 - Een warmtepomp
 - Warmteterugwinning
 - Een zonneboiler, zonnecellen of een combinatie hiervan

Dit overzicht kan wijzigingen. Voor een actueel overzicht van de energiebesparende voorzieningen, verwijzen wij u graag naar de website van NHG

- ▶ De in de lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk begrepen kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen, mogen tot een bedrag van maximaal € 9.000,- buiten beschouwing worden gelaten voor de berekening van de financieringslast.
- ▶ Een bedrag van € 9.000,- mag tevens buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast zonder dat sprake is van het treffen van aanvullende energiebesparende voorzieningen indien het een aankoop van een woning betreft, waarvoor een door een gecertificeerd energielabeladviseur energielabel A++ of hoger is afgegeven voor 1 januari 2015 of een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6 (dit geldt voor alle nieuwbouwwoningen, waarvoor de omgevingsvergunning is afgegeven op basis van het bouwbesluit 2012 of later). Er kan in deze gevallen echter slechts tot maximaal 100% worden gefinancierd
- ▶ Het (gezamenlijke) toetsinkomen moet minimaal € 33.000,- bedragen
- ▶ Na passeren van de hypotheekakte mogen de energiebesparende voorzieningen die uitbetaald worden vanuit het bouwdepot, afwijken van de energiebesparende voorzieningen die staan genoemd in het taxatierapport en de daarin opgenomen specificatie van de verbouwkosten

3.2. Energieneutrale woning

- ▶ Een energieneutrale woning (ook bekend als Nul op de Meter woning) is een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:
 - 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft
 - 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft of
 - 1.780 kWh indien het een appartement betreft
- ▶ Indien er sprake is van een aankoop van een energieneutrale woning, mag er €25.000,- buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast
- ▶ Het (gezamenlijke) toetsinkomen moet minimaal € 33.000,- bedragen en er moet een energieprestatiegarantie zijn afgegeven voor een periode van ten minste 10 jaar

3.3. Constructies "Kopen onder voorwaarden"

Conform de NHG-voorwaarden, worden alle koopconstructies geaccepteerd die door NHG geaccordeerd zijn. Op de site van NHG kunnen de koopconstructies worden teruggevonden.

3.4. Erfpacht

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

In 1992 is de wet inzake erfpachtovereenkomsten gewijzigd. Met ingang van 1 januari 1992 is de erfpachthouder verplicht aan de erfpachter een redelijke vergoeding voor de woning te geven, indien de erfpachtovereenkomst niet wordt opgevolgd door een nieuwe erfpachtovereenkomst. Door deze schadeloosstelling is de resterende duur van de erfpachtovereenkomst bij aankoop van de woning niet meer aan de orde.

3.5. Taxatierapport

Er moet te allen tijde een taxatierapport worden overlegd. De voorwaarden van een taxatie zijn conform de normen van NHG.

De taxatiekosten zijn voor rekening van de geldnemer. In geval van een verbouwing van het onderpand moeten in het rapport zowel de marktwaardes voor als na verbouwing worden gemeld. Een aanvraag kan op grond van het taxatierapport worden afgewezen. Uitkering van de gelden gebeurt naar aanleiding van de bouwnota's. Wanneer deze niet kunnen worden overlegd, kan de aanvraag geen doorgang vinden.

Nieuwbouw

- ▶ Voor de nieuwbouwwoning dient een waarborgcertificaat te zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting Garantie-Woning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl
- ▶ In de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst dient de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend te zijn opgenomen
- ▶ Voor de nieuwbouwwoning waarvan het bouwproject voor 1 juli 2011 is aangevangen en nog geen waarborgcertificaat van een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend kon worden afgegeven, kan worden volstaan met een insolventieverzekering die is afgegeven door een door de stichting erkende verzekeraar. De criteria alsmede de erkende verzekeraars staan vermeld op de website van de stichting: www.nhg.nl
- ▶ Indien de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie (zijnde een toegelaten instelling conform de Woningwet) is, kan in plaats van het waarborgcertificaat worden volstaan met een afbouwgarantie van de woningcorporatie, mits de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop/aannemingsovereenkomst

Bovenstaande geldt alleen in het geval van projectbouw.

Uitkering van de gelden gebeurt naar aanleiding van de bouwnota's. Als er sprake is van zelfbouw dan dient er tijdens de bouwperiode minimaal tweemaal een taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd) te worden aangeleverd met daarin vermeld de actuele situatie. Hypotrust geeft aan wanneer er een taxatierapport moet worden aangeleverd. De kosten van het taxatierapport komen voor rekening van de klant.

Bouwdepot

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

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

Er kan pas een onderhandse opname, waarbij er ook sprake is van een bouwdepot, worden aangevraagd op het moment dat het bestaande bouwdepot binnen dezelfde inschrijving is beëindigd. Er kan wel een tweede hypotheek met een bouwdepot worden aangevraagd.

Rubriekwijziging bouwdepot

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

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

Bouwkundig rapport

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

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

Als het verplicht is een bouwkundig rapport te overleggen dan moeten de kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud in bouwdepot worden geplaatst. Het bouwkundig rapport mag niet ouder zijn dan 12 maanden op de datum van de offerte.

ABC en ABBA constructies*ABC (ABBC)*

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

ABBA (ABA)

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

4. Geldnemer*Natuurlijk persoon*

De geldnemer moet een natuurlijk persoon zijn, meerderjarig en handelingsbekwaam en niet onder curatele of onder bewind staan. Daarnaast moet de geldnemer woonachtig zijn in Nederland, België of Duitsland op het moment van opmaken van de offerte.

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, geregistreerd, samenwonend

Als er sprake is van een huwelijk in gemeenschap van goederen of van een geregistreerd partnerschap zonder registratie van voorwaarden, dan worden de aanvrager en zijn/haar partner beide hoofdelijk aansprakelijk. Is er sprake van ongehuwd samenwonen, gehuwd zijn buiten gemeenschap van goederen of van een geregistreerd partnerschap met registratie van voorwaarden? Dan kan na overleg met Hypotrust de hoofdelijke aansprakelijkheid van één van de partners vervallen, als de woning uitsluitend op naam van de geldnemer wordt gekocht. De partner dient een ontruimingsverklaring te tekenen als de hoofdelijke aansprakelijkheid van de partner niet gewenst is en de woning uitsluitend op naam van de geldnemer wordt gekocht. Een ontruimingsverklaring dient tevens te worden opgevraagd indien er andere inwonende personen zijn die niet hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de lening (niet zijnde de kinderen).

Beide partners zijn in ieder geval hoofdelijk aansprakelijk als beide inkomens nodig zijn om de gewenste lening te verkrijgen.

Hypotrust verstrekt de Goede Start Hypotheken ook aan aanvragers met een familieband.

Er wordt geen lening verstrekt aan meer dan twee schuldenaren.

Identificatie

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

Nederlandse nationaliteit

Aanvragers met de Nederlandse nationaliteit dienen een kopie van een geldig paspoort dan wel een kopie van een geldig Nederlandse of Europese identiteitskaart te overleggen. Originele identiteitsbewijzen dienen door de tussenpersoon te worden gecontroleerd en de kopie dient door de tussenpersoon voor gezien ondertekend te zijn. De handtekening mag digitaal zijn. De identiteitsbewijzen moeten door de adviseur worden aangeleverd. Een bedrijfsstempel of het afdrucken van de kopie van het geldige identiteitsbewijs op briefpapier van de adviseur is niet noodzakelijk.

Niet-Nederlandse nationaliteit

Ten aanzien van een aanvrager met een niet-Nederlandse nationaliteit gelden de onderstaande voorwaarden:

- ▶ Heeft de aanvrager de Zwitserse nationaliteit, de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie of de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (IJsland, Noorwegen of Liechtenstein) dan behoeft geen verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd te worden overlegd
- ▶ Heeft de aanvrager een andere nationaliteit dan hierboven genoemd? De lening kan worden verstrekt als wordt aangetoond blijkens een door de Immigratie en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat sprake is van:
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd, of
 - een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen, of
 - een document "Duurzaam verblijf in de Unie", of
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit

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

5. Inkomen

Om het inkomen goed te kunnen berekenen houden wij voor een aanvraag voorwaarden van de Nationale Hypotheek Garantie aan.

5.1. Inkomensbestanddelen

- ▶ Het verstrekken van een lening is niet toegestaan wanneer:
 - er sprake is van loonbeslag of looncessie;
 - de aanvrager(s) grotendeels buitenlands inkomen geniet(en) en de uitbetaling geschiedt in een andere valuta dan de euro. Leidend hierin is dat de werkgeversverklaring en/of de salarisstrook in een andere valuta dan de euro zijn opge maakt en de bankrekening, waarop wordt uitbetaald een niet eurekaening is.
- ▶ Als het is toegestaan een buitenlands inkomen met een andere valuta dan de euro mee te nemen voor het bepalen van het toetsinkomen, dan moet voor het omrekenen van deze vreemde valuta naar euro's gebruik gemaakt worden van de internetsite www.xe.com. De datum die gebruikt moet worden voor het omrekenen is de datum van de eerste uitgebrachte garantieverklaring en voorbeeldofferte
- ▶ Bij het bruto salaris wordt uitgegaan van het maandsalaris of het vierwekensalaris. Dit inkomen wordt gecontroleerd aan de hand van een werkgeversverklaring en een salarisstrook en eventueel een arbeidsovereenkomst of een aanstellingsbrief
- ▶ De 13e maand of eindejaarsuitkering dient vast te zijn en mag daarom niet resultaatafhankelijk zijn. Dit moet blijken uit de te overleggen werkgeversverklaring

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

Pensioen

Omdat de AOW-leeftijd per geldnemer verschillend kan zijn, wordt er bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering, wanneer de klant binnen tien jaar na de datum van de offerte de van toepassing zijnde AOW-leeftijd bereikt. Naast de huidige inkomensstukken moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- ▶ Overzicht toekomstige AOW uitkering. Dit overzicht kan worden verkregen via Mijn SVB op www.svb.nl
- ▶ Het meest recente uniform pensioenoverzicht (UPO)

In plaats van bovengenoemde twee documenten mag ook een overzicht (download samenvatting) van www.mijnpensioenoverzicht.nl worden aangeleverd. Dit overzicht mag op de datum van het opmaken van de offerte maximaal drie maanden oud zijn.

Een toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct mag ook tot het pensioeninkomen worden gerekend indien het een polis of Bankspaar-product betreft waarin een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen. Zie voor de voorwaarden en de op te vragen documenten de voorwaarden en normen van NHG.

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

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

- ▶ Recente opgave AOW uitkering (met de bruto bedragen voor het lopende jaar)
- ▶ Recente opgave pensioenuitkering (met de bruto bedragen voor het lopende jaar)
- ▶ De polis of het afschrift van de lijfrente waaruit de vaste periodieke uitkeringsbedragen blijken. De einddatum van de lijfrente mag niet liggen voor de einddatum van de lening
- ▶ Recent bankafschrift waaruit de bijschrijving van de AOW en het pensioen en/ of lijfrente uitkering blijkt

Netto winst uit zelfstandig beroep of bedrijf (zelfstandigen)

Ter bepaling van het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf dienen de volgende documenten te worden aangeleverd:

- ▶ Jaarcijfers afgelopen drie jaar
- ▶ Aangiften IB laatste drie jaar
- ▶ Aanslagen IB laatste drie jaar. Als de aanslag van het laatste kalenderjaar er nog niet is, dan mag deze achterwege blijven. In een hoogst uitzonderlijk geval kan er worden uitgegaan van de voorlopige aanslagen IB (let er wel op dat niet de voorlopige teruggaaf wordt aangeleverd, deze benaming is namelijk ook "voorlopige aanslag")

Er moeten altijd jaarcijfers van drie kalenderjaren worden overlegd, waarbij het oudste jaar geen volledig kalenderjaar hoeft te zijn. Indien uiterlijk per 1 juli van enig jaar gegevens van het afgelopen kalenderjaar niet beschikbaar zijn, dient te worden uitgegaan van de 3 kalenderjaren voorafgaande aan het afgelopen jaar.

Verder dient aan de volgende eisen te worden voldaan:

- ▶ Het inkomen moet worden gegenereerd uit hetzelfde bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten
- ▶ Uit de jaarcijfers dient te blijken dat de solvabiliteit en de liquiditeit van het bedrijf op orde zijn
- ▶ Het bedrijf moet in Nederland zijn gevestigd

Als de geldnemer een bedrijf heeft waarbij er sprake is van een negatief vermogen zal de aanvraag niet worden gehonoreerd. Indien er in de eerdere jaren sprake is van negatief eigen vermogen, kan onderstaande tabel worden gehandhaafd:

Eigen vermogen bij zelfstandigen								
laatste jaar	Negatief	Negatief	Negatief	Negatief	Positief	Positief	Positief	Positief
2e jaar	Negatief	Negatief	Positief	Positief	Negatief	Negatief	Positief	Positief
3e jaar	Negatief	Positief	Negatief	Positief	Negatief	Positief	Negatief	Positief
afwijzen/beoordelen geldverstrekker/akkoord geven zonder voorleggen	Afwijzen	Afwijzen	Afwijzen	Afwijzen	Beoordelen door Hypotrust	Akkoord	Akkoord	Akkoord

Naast het eigen vermogen, dient uit de jaarcijfers ook te blijken dat er sprake is van winst en een gezond bedrijf. Daarbij gaan we uit van de volgende minima:

Solvabiliteit: 0,2
 Quick ratio: 1
 Current ratio: 1

Er zal op voorhand een garantieverklaring worden uitgebracht, waarbij ervan uitgegaan wordt dat de te overleggen jaarcijfers het gevraagde bedrag rechtvaardigen. Valt de beoordeling van de jaarcijfers na ontvangst van de geaccepteerde garantieverklaring en de te overleggen stukken negatief uit, dan wordt de aanvraag alsnog afgewezen. Naast de financiële beoordeling van de aanvraag, is ook de sector waarin de aanvrager zijn of haar beroep uitoefent van belang. Aanvragen van horecaondernemers in de ruimste zin van het woord en ondernemers actief in een branche die gerelateerd is aan drugs- en/of seksindustrie, zullen niet worden gehonoreerd.

Het toetsinkomen van de zelfstandig ondernemer is de gemiddelde nettowinst van de afgelopen 3 kalenderjaren tot maximaal de nettowinst genoten in het laatste kalenderjaar. Ter bepaling van de nettowinst is het onderdeel "saldo fiscale winstberekening" van de aangifte IB leidend.

Een DGA wordt als zelfstandig behandeld als:

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

Anders wordt het inkomen behandeld als loondienst.

Het inkomen van een DGA wordt bepaald op het gemiddelde bedrag van de inkomsten uit arbeid van de afgelopen 3 kalenderjaren, tot maximaal het bedrag van de inkomsten uit arbeid genoten in het laatste kalenderjaar.

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

Een freelancer wordt als zelfstandige behandeld. Voor een freelancer hoeven alleen de aangiften en aanslagen IB van de laatste drie kalenderjaren te worden overlegd. Indien uiterlijk per 1 juli van enig jaar gegevens van het afgelopen kalenderjaar niet beschikbaar zijn, dient te worden uitgegaan van de 3 kalenderjaren voorafgaande aan het afgelopen jaar. Het inkomen van een freelancer

wordt bepaald op het gemiddelde bedrag van de inkomsten uit overige werkzaamheden van de afgelopen 3 kalenderjaren, tot maximaal het bedrag van de inkomsten uit overige werkzaamheden genoten in het laatste kalenderjaar.

Sociale uitkeringen

In de Goede Start Hypotheek volgen wij zo veel mogelijk de normen van NHG. Daarentegen is het alleen mogelijk een lopende sociale uitkering mee te nemen als inkomen, indien de uitkering vast is. Tijdelijke uitkeringen als een lopende WW uitkering of rekenen met het sociaal minimum bij afname van het inkomen wordt in tegenstelling tot NHG niet meegenomen bij de beoordeling van het inkomen.

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

WIA

De WGA-uitkering kan nooit worden meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen, omdat deze van tijdelijke aard is. De IVA-uitkering mag volledig worden meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen. Een IVA-uitkering is maximaal 75% van het laatst verdiende loon (met als maximum het maximumdagloon). Ter verhoging van het toetsinkomen kunnen uitkeringen uit hoofde van verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid worden meegenomen. Uiteraard dient zowel van de IVA-uitkering als van de uitkering van een verzekering een toekenningsbesluit of een ander document waaruit de bestendigheid van uitkering blijkt worden overlegd.

WAO en WAZ

Onder bepaalde voorwaarden kan het zijn dat de WAO en WAZ nog van toepassing zijn. WAO en WAZ worden beschouwd als blijvende uitkeringen.

Wajong

Er zijn 3 soorten Wajonguitkering:

- ▶ Oude Wajong: dit geldt voor personen die zijn ingestroomd voor 1 januari 2010
- ▶ Nieuwe Wajong: dit geldt voor personen die zijn ingestroomd van 2010 tot en met 2014
- ▶ Wajong 2015: dit geldt voor personen die instromen vanaf 1 januari 2015

1. Oude Wajong: tot aan januari 2010

Aanvragers met deze uitkering worden tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2018 beoordeeld op arbeidsvermogen. Dit kan consequenties hebben voor de hoogte van de uitkering.

Kan een aanvrager met deze uitkering een beoordeling op arbeidsvermogen overleggen die is afgegeven na 1 januari 2015 en blijkt daaruit dat geen sprake is van arbeidsvermogen, dan bedraagt de Wajonguitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.

Kan een aanvrager met deze uitkering nog geen beoordeling van na 1 januari 2015 overleggen, dan blijft het recht op de uitkering bestaan, maar is niet zeker of de uitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon blijft. Als na beoordeling blijkt dat sprake is van arbeidsvermogen, wordt de uitkering verlaagd naar maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Voor aanvragers met een Oude Wajonguitkering, die nog geen beoordeling van na 1 januari 2015 kunnen overleggen, mag het inkomen uit deze uitkering als blijvend worden beschouwd. Hierbij geldt dat het toetsinkomen niet meer bedraagt dan 70% van het wettelijk minimumloon.

2. Nieuwe Wajong: van 2010 tot en met 2014

Nieuwe Wajonguitkeringen zijn op te splitsen in 3 categorieën:

- Inkomensregeling: Aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajonguitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd
- Werkregeling: Aanvragers met deze uitkering ontvangen per 1 januari 2018 een Wajonguitkering van maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag tot maximaal 70% van het wettelijk minimumloon als blijvend worden beschouwd
- Studieregeling: dit is een studietoelage en blijft derhalve als toetsinkomen buiten beschouwing

3. Wajong 2015: vanaf 1 januari 2015

Aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajonguitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.

Alimentatie

Bij de bepaling van het toetsinkomen wordt rekening gehouden met alimentatieverplichtingen voor een expartner. De bruto lasten van de alimentatie worden in mindering gebracht op het totale bruto inkomen. Het inkomen dat wordt verkregen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld. Dit is alleen mogelijk als de alimentatie ten gunste is van de aanvrager en de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap of is vastgelegd in een notariële akte (conform NHG).

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

Om de alimentatieverplichtingen of –inkomsten te kunnen beoordelen, dienen de echtscheidingsstukken worden overlegd. Indien van toepassing worden hieronder verstaan:

- ▶ Het echtscheidingsconvenant
- ▶ Het echtscheidingsvonnis
- ▶ Een bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand
- ▶ Een (concept) akte van verdeling (indien van toepassing)

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

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

5.2. Dienstverband

Beoordeling van het inkomen

De inkomsten dienen een continu karakter te hebben. Dit betekent onder andere dat salarisbetalingen per kas niet worden geaccepteerd en dat er sprake moet zijn van een tijdelijk of vast dienstverband na de proeftijd. Er kan pas een offerte worden uitgebracht als de proeftijd doorlopen is. Indien het waarschijnlijk is dat het inkomen in de toekomst zal dalen, bijvoorbeeld bij pensionering, wordt hiermee bij de beoordeling rekening gehouden.

Het inkomen dient te worden aangetoond door het overleggen van de volgende inkomensbescheiden (maximaal 3 maanden oud op de datum van de offerte):

- ▶ Een werkgeversverklaring (deze dient door de daarvoor bevoegde werknemer van de werkgever te worden ingevuld en ondertekend)
- ▶ Een salarisstrook

Als blijkt dat de aanvrager(s) in dienst zijn bij een familielid dan dient de accountant of boekhouder de werkgeversverklaring mede te ondertekenen. Daarnaast worden er salarisstroken van 3 maanden opgevraagd evenals bankafschriften van deze 3 maanden. Op de bankafschriften moeten de salarisijschrijvingen staan vermeld. De bankafschriften hoeven niet volledig te zijn en er mogen doorhalingen gedaan worden of selecties gemaakt zijn.

Wanneer er sprake is van overige inkomensbestanddelen (bijvoorbeeld inkomensbestanddelen uit een flexbudget of een cafetaria-systeem) worden deze gezien als toetsinkomen, indien de werkgever kan verklaren dat het betreffende inkomensbestanddeel vast en bestendig is en indien uit documentatie van de werkgever blijkt dat het inkomensbestanddeel volledig als loon uitgekeerd kan worden. Kan het inkomensbestanddeel voor slechts de helft als loon worden uitgekeerd, dan kan het inkomensbestanddeel ook maar voor de helft als toetsinkomen worden gezien.

Tijdelijke contracten (met intentieverklaring)

Als de geldnemer een dienstverband voor bepaalde tijd heeft, dan moet dit blijken uit de werkgeversverklaring. Het tijdelijke dienstverband mag niet worden opgevolgd door wederom een tijdelijk contract maar alleen door een vaste aanstelling. De werkgever dient te verklaren dat het tijdelijke contract bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt omgezet in een vast dienstverband voor onbepaalde tijd (intentieverklaring). Is dit zo dan wordt het inkomen van die aanvrager volledig meegenomen.

Tijdelijke contracten (zonder intentieverklaring)

Als de geldnemer een dienstverband voor bepaalde tijd heeft, dan moet dit blijken uit de werkgeversverklaring. Indien het tijdelijke contract wederom opgevolgd wordt door een tijdelijk contract of als er geen intentie uitgesproken wordt tot verlenging van het contract, kan het gemiddelde jaarinkomen (inclusief eventuele loonvervangende uitkeringen) van de afgelopen drie jaren als toetsinkomen worden meegenomen (flexwerk). Daarentegen mag het gemiddelde van de afgelopen jaren niet hoger zijn dan het inkomen wat in het laatste jaar verdiend is. Hierbij wordt uitgegaan van de jaaropgaven. Mocht de jaaropgave van het laatste jaar nog niet beschikbaar zijn, dan kan worden uitgegaan van de cumulatieven op de laatste salarisstrook van dat jaar. Een perspectiefverklaring wordt niet geaccepteerd. Alle verdere voorwaarden die gelden voor het beoordelen van een aanvrager met flexinkomen onder NHG, zijn hierbij ook van toepassing.

Toekomstige inkomensstijging

Onvoorwaardelijke toekomstige inkomensstijging voor vaste dienstverbanden en tijdelijke dienstverbanden met intentieverklaring binnen zes maanden vanaf de datum van de offerte kunnen worden meegenomen voor het bepalen van de maximale leencapaciteit. De proeftijd moet verstreken zijn. Hiervoor moet het volgende stuk worden aangeleverd:

- ▶ Een opgave van de inkomensstijging met een ondertekende verklaring van de werkgever (in deze verklaring van de werkgever moet duidelijk zijn aangegeven dat het een onvoorwaardelijke loonsverhoging betreft)

Toekomstig dienstverband

Indien er sprake is van een toekomstig vast dienstverband zonder proeftijd bij een (andere) werkgever, kan dit inkomen worden meegenomen conform de normen van NHG.

6. Financiële verplichtingen

BKR-toetsing

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

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

Lasten die voortvloeien uit financiële verplichtingen (niet beperkt tot de geregistreerde kredieten bij het BKR) worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. De volgende regels zijn hierbij van toepassing:

- ▶ Voor het bepalen van de maandlast van doorlopende kredieten, waaronder ook een creditcard of een winkelpas vallen, wordt uitgegaan van 2% van de bij het BKR geregistreerde kredietlimiet
- ▶ De lasten van een aflopend krediet dienen te worden berekend op basis van (minimaal) 2% van de oorspronkelijke kredietssom. Er is geen sprake van een drempelbedrag
- ▶ Indien uit het dossier blijkt dat de werkelijke last van een krediet hoger ligt dan 2%, dan wordt de hogere last meegenomen
- ▶ Indien uit het dossier blijkt dat de werkelijke last van een krediet lager ligt dan 2% en deze tijdens de looptijd van het krediet niet kan wijzigen, mag rekening worden gehouden met de lagere last (norm 7.3.1.c NHG), tenzij dit een krediet betreft wat weer opneembaar is (bijv DK)
- ▶ Bij een studielening bij het DUO (Dienst Uitvoering Onderwijs) mag rekening worden gehouden met een maandlast van 0,75%, dan wel 0,45% indien het een lening betreft conform de Wet studievoorschot, van de oorspronkelijke schuld. Het is ook mogelijk van de oorspronkelijke schuld verminderd met de extra aflossing uit te gaan als uit de correspondentie van DUO blijkt dat sprake is van een extra aflossing op het leningbedrag en op basis daarvan een nieuwe maandannuïteit is overeengekomen
- ▶ De lasten worden buiten beschouwing gelaten indien consumptief krediet voor het passeren uit eigen middelen wordt afgelost. Dit dient te worden aangetoond door middel van een brief van de kredietverstrekker met een bewijs dat dit uit eigen middelen afgelost is of een BKR-toets waarin de aflossing is verwerkt
- ▶ Als het een (fiscale) lening betreft voor de restschuld van de verkoop van een woning en deze valt in Box 1 (looptijd maximaal 15 jaar, annuïtair dalend en geen opnamemogelijkheid), mag rekening worden gehouden met de gemiddelde werkelijke netto maandlast. Er mag voor de berekening van de gemiddelde werkelijke netto maandlast een bruto- netto maandlast berekening uit een hypotheek adviespakket worden aangeleverd. Uitgangspunten zijn de hoofdsom, de werkelijke rente en looptijd. Ook dient het contract van de lening te worden overlegd (de maandlast dient overeen te komen met de bruto maandlast vermeld op de berekening van de bruto-netto maandlast uit een hypotheek adviespakket)
- ▶ In het geval een ouder een kind een lening verstrekt voor de aankoop van de woning dan mag rekening worden gehouden met de werkelijke bruto maandlast. Een vereiste hierbij is wel dat het gaat om een lening, waarvan de hypotheekrente volledig aftrekbaar is en waarbij er wordt voldaan aan de aflossingsverplichting. Als blijkt uit een schenkingsovereenkomst dat de rente en aflossing door de ouders wordt geschonken dan worden deze lasten buiten beschouwing gelaten. Let op! Als de schenking meer bedraagt dan de toegestane vrijstelling, dan moet de ontvanger schenkingsbelasting betalen. De belastingdienst kan een periodieke schenking over een afgesproken aantal jaren als een schenking ineens aanmerken
- ▶ Als er sprake is van een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf en er zijn zakelijke financiële verplichtingen, dan mogen deze buiten beschouwing worden gelaten, onder de voorwaarde dat op basis van de jaarrapporten of de tenaamstelling van de desbetreffende verplichting(en) aantoonbaar sprake is van een zakelijke financiële verplichting
- ▶ Als de lening kleiner is dan de benodigde financiering of er moeten één of meerdere kredieten worden afgelost, dan moeten er eigen middelen worden aangetoond
- ▶ Indien er sprake is van eigen middelen, hoeft er alleen de herkomst opgevraagd te worden boven een bedrag aan eigen middelen van € 10.000,-. Onder de € 10.000,- of als er geen sprake is van twijfel, is dit niet nodig. Als er sprake is van een schenking dan moet dit blijken uit een onherroepelijke schenkingsovereenkomst

Betalingsmoraliteit

Aanvragen van geldnemers die bij het BKR bekend zijn met een achterstandsregistratie (met of zonder herstelcodering) op een nog openstaand of afgelost krediet of op een hypotheek zullen per zaak worden bekeken. Hierbij worden de voorwaarden van NHG in acht genomen.

De aanvraag tot een hypotheek wordt niet gehonoreerd voor aanvragers geregistreerd met een saneringskrediet, een schuldbemiddeling of een preventieve betalingsregeling. Uitzonderingen vormen aantoonbare foutieve BKR-registraties. Wij behouden ons alsnog het recht voor de aanvraag af te wijzen.

Daarnaast worden de NHG-voorwaarden 1.13.5 niet gevolgd; indien er uit de BKR-toetsing een code 2 t/m 4 blijkt, wordt de aanvraag niet gefinancierd door Hypotruster.

A-codering op HY welke is hersteld en afgelost wordt niet geaccepteerd, tenzij dit een finale kwijting betreft (zie 1.13.6).

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

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

7. Toetsing

7.1. Algemeen

Een aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van de afspraken welke wij met de geldverstrekkers hebben gemaakt en die in deze acceptatiegids zo goed mogelijk verwoord zijn. Het kan zijn dat een aanvraag bij een geldverstrekker moet worden voorgelegd, omdat deze buiten onze volmacht valt. Een dergelijke aanvraag zal langer duren dan gebruikelijk en er zal meer informatie worden opgevraagd.

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

7.2. Rente

De aanvragers(s) heeft (hebben) recht op de rente van de dag dat de aanvraag ons bereikt. Mocht op de passeerdatum de rente lager zijn dan in de offerte, wordt de rente automatisch aangepast naar de lagere rente. De klant zal hierover schriftelijk worden ingelicht. Rentekortingen worden niet gegeven en disagio is niet mogelijk. Daarentegen kunnen wel verschillende rentevastperiodes en aflosvormen met elkaar worden gecombineerd.

7.3. Toetsingsmethode

De maximale leensom wordt vastgesteld op basis van de normen volgens NHG.

Financieringslastpercentage

Om het financieringslastpercentage vast te stellen moet er van alle leningdelen de gemiddelde rente worden gewogen op basis van de hoofdsom per leningdeel, het rentepercentage per leningdeel en de looptijd van het leningdeel. Hierbij moet ook rekening gehouden met hetgeen bepaald onder het kopje "toetsrente".

In het geval er sprake is van meerdere aanvragers met inkomen, dan wordt voor de bepaling van het financieringslastpercentage het hoofdkomen aangevuld met de 70% van het tweede inkomen. Ook wordt voor bepaling van het financieringslastpercentage eerst de partneralimentatie in mindering gebracht op het toetsinkomen.

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

Maximaal toegestane financieringslast

Het totale toetsinkomen verminderd met eventuele ex-alimentatie verplichtingen wordt vermenigvuldigd met het financieringslastpercentage. De hieruit voortvloeiende toegestane woonlast wordt verminderd met de erfpacht op jaarbasis (indien van toepassing) en de financiële verplichtingen.

Financieringslast

Bij meerdere deelleningen met een verschillende looptijd wordt de berekening per leningdeel gedaan.

Hierbij wordt rekening gehouden met de hoofdsom, toetsrente en looptijd per leningdeel.

Onderstaand de toepassing van de rekenmethoden per aflossingsvorm:

- ▶ Annuïteit en Lineair: Restant looptijd & Actuele restantschuld

De financieringslast van het totaal van de leningdelen mag niet hoger zijn dan de maximaal toegestane financieringslast

Toetsrente

De toetsrente wordt als volgt vastgesteld:

Indien de gewenste (resterende) rentevastperiode korter is dan tien jaar, dan geldt de door de AFM vastgestelde toetsrente of de werkelijke hogere rente. Voor leningdelen met een kortere looptijd dan 10 jaar én die in de resterende periode geheel worden afgelost én de rente van toepassing is voor de gehele resterende looptijd van het leningdeel, mag rekening worden gehouden met de werkelijke lagere rente, in plaats van de AFM-rente. Bij een rentevastperiode van tien jaar of langer wordt de bij die rentevastperiode behorende rente gehanteerd.

Consumptieve (deel)financiering

De aanvrager of financieel adviseur dient bij de aanvraag het deel van de lening op te geven waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Indien sprake is van een leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, wordt de financieringslast die voortvloeit uit dit leningdeel berekend op basis van de volgende formule gelijk aan de formule van NHG:

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

FN

Waarbij geldt:

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

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

F = financieringslastpercentage (woonquote)

FN = financieringslastpercentage (box 3 financieringslasttabel)

Financieringslasttabel

De financieringslastpercentages zoals jaarlijks worden vastgesteld door het NIBUD worden gehanteerd.

Buitenlands inkomen – Financieringslastpercentage bepaling

Onder buitenlands inkomen wordt verstaan het inkomen dat door een in Nederland gevestigde of zich vestigende geldnemer genoten wordt uit een buitenlandse dienstbetrekking.

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

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

7.4. Beoordeling huidige hypothecaire schuld

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

Hierop zijn enkele uitzonderingen mogelijk:

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

Als er een WOZ-beschikking wordt aangeleverd dan wordt de verwachte verkooptermijn op 12 maanden gesteld

- ▶ Alleen in het geval dat de aanvrager een nieuwbouwwoning heeft gekocht die nog niet is opgeleverd en de huidige woning nog niet in de verkoop staat, dan moet er worden aangetoond dat de aanvrager over voldoende financiële reserves beschikt om gedurende 12 maanden de lasten van beide leningen te dragen. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. In ieder geval moet er een taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd) of een WOZ-beschikking worden overgelegd. Daarnaast is een bewijs noodzakelijk van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen
- ▶ Als er sprake is van een (te verwachten) onderwaarde dan moet worden aangetoond dat dit verkoopverlies kan worden opgevangen met eigen middelen
- ▶ Er kan ook sprake zijn van een "oude" woning die nog moet worden verdeeld en waarbij de aanvrager of één van de aanvragers nog hoofdelijk aansprakelijk is voor de bestaande hypotheek. In deze situatie kan er (nog) niet worden gepasseerd. Voor het finaal akkoord moet er eerst een verdeling van de "oude" woning plaatsvinden en het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid voor de bestaande lening moet zijn verleend door de desbetreffende geldverstrekker
- ▶ Wanneer sprake is van overwaarde in de oude woning, die wordt benut voor financiering van de nieuwe woning en die wordt voorgefinancierd door middel van een via Hypotrust verstrekt overbruggingskrediet, gelden ten aanzien van de maximale termijnen van verkoop van de oude woning de voorwaarden verbonden aan het overbruggingskrediet

Het is toegestaan maximaal één woning in bezit te hebben, welke na passeren niet wordt verkocht of wordt verdeeld. Als er sprake is van een hypothecaire lening voor deze woning, dan moet de lasten worden vastgesteld conform hetgeen bepaald in artikel 6 in mindering worden gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. Eventuele huurinkomsten mogen niet in mindering worden gebracht op de lasten. Deze regeling geldt ook als het onderpand wel wordt verkocht, maar niet in Nederland is gelegen (er kan in dat geval geen gebruik worden gemaakt van de NHG opschortende voorwaarde 1.12.1.b., omdat de definitie van een woning volgens NHG een woning gelegen in Nederland moet zijn)

7.5. Geldigheidstermijnen van de garantieverklaring en offerte

Samen met de garantieverklaring worden een voorbeeldofferte, de algemene voorwaarden, de SEPA machtiging en de ESIS (European Standard Information Sheet) verstrekt.

Samen met de offerte worden de algemene voorwaarden, de ESIS (European Standard Information Sheet), het verlengingsvoorstel en eventueel een mededeling van verpanding verstrekt.

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

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

Na ondertekening van de garantieverklaring is het niet toegestaan gebruik te maken van een andere rentelijst dan de rentelijst vermeld in de garantieverklaring.

Een geaccepteerde garantieverklaring is vanaf de datum van uitbrengen vier maanden geldig. Is de aanvraag in deze vier maanden finaal akkoord? Dan wordt de definitieve offerte uitgebracht. De definitieve offerte moet binnen twee weken worden geaccepteerd door de klant. Een geaccepteerde offerte is geldig tot de einddatum van de geldigheid van de garantieverklaring.

Als op de datum van het uitbrengen van de offerte de resterende oorspronkelijke geldigheid van de garantieverklaring minder is dan twee weken, dan wordt de einddatum van de geldigheid van de garantieverklaring automatisch aangepast naar de datum van het uitbrengen van de offerte vermeerderd met twee weken. De klant heeft zonder gebruik te maken van een verlenging de mogelijkheid om voor deze aangepaste einddatum te passeren.

De geldigheid van een geaccepteerde offerte kan worden verlengd met zes maanden. Als de offerte in deze verlengingsperiode niet wordt afgenomen, is er sprake van een annuleringsvergoeding van 1% over de hoofdsom (een overbrugginglening telt niet mee voor de bepaling van de hoofdsom). Nadat het dossier finaal akkoord gegeven is en de offerte is geaccepteerd, kan de notaris de passeerdatum doorgeven met het formulier dat hij bij de akte heeft ontvangen. De passeerdatum dient minimaal drie werkdagen voor de daadwerkelijke datum te zijn doorgegeven. Blijkt de rente op de passeerdatum lager te zijn dan de rente in de offerte, zal de klant automatisch de lagere rente krijgen. De klant wordt over deze laatste rentecontrole per brief geïnformeerd.

7.6. Verzekeringen

Schadeverzekeringen

De geldnemer is vrij in de keuze van de (verplichte) opstalverzekering, mits het gaat om een uitgebreide opstalverzekering, gesloten bij een verzekeringsmaatschappij die is ingeschreven in het register in het kader van de Wet Toezicht Verzekeringsbedrijf van De Nederlandse Bank (www.DNB.nl).

Risicoverzekeringen

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht.

8. Hypotheekvormen

Annuiteitenhypothek

Bij een annuïteitenhypothek geldt dat het totaal van de maandelijkse betaling aan rente en aflossing niet wijzigt zolang het rentepercentage niet wijzigt en er geen extra aflossingen worden gedaan. Het rentebestanddeel van de annuïteit neemt gedurende de looptijd van de lening af, terwijl het aflossingsbestanddeel stijgt. Betalingen zijn verschuldigd per maand achteraf.

Lineaire hypothek

Bij een lineaire hypothek is er sprake van een gelijkblijvend bedrag aan aflossing en een dalend bedrag aan rente. De maandelijkse aflossing is gelijk aan de hoofdsom van de (deel)lening gedeeld door het aantal maandtermijnen. De totale betaling per maand daalt gelijkmatig gedurende de looptijd van de lening, zolang het rentepercentage niet wijzigt. Betalingen zijn verschuldigd per maand achteraf.

9. Overbruggingskrediet

Algemeen

Het overbruggingskrediet zal altijd worden verstrekt door dezelfde geldverstrekker als degene die de eerste hypothek voor de aankoop van de woning via Hypotrust verstrekt.

Een overbruggingskrediet mag alleen nog maar worden verstrekt als het onderpand op datum van het afgeven van Finaal Akkoord definitief is verkocht (de ontbindende voorwaarden dienen te zijn verstreken) en de overdracht van de overbruggingswoning binnen 24 maanden vanaf de passeerdatum van de overbrugging plaatsvindt.

Hypothecaire inschrijving overbrugging

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

Voorbeeld

Hoofdsom hypothek : € 100.000,-

Hoofdsom overbrugging : € 25.000,-

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

Maximale overbrugging

Indien huidige woning verkocht en ontbindende voorwaarden verstrekken:

Marktwaarde van het te verkopen pand * = €

Minus restant schuld = €

Minus kosten: 2% v/d verkoopsom = €

Maximaal overbruggingskrediet = €

* Waarde van het te verkopen pand = 100% van de verkoopsom.

Hoofdsom overbruggingen

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

Bestemming gelden overbrugging

Een overbruggingskrediet kan uitsluitend worden verstrekt voor onderstaande doeleinden:

- ▶ "Eigen middelen" (overwaarde) huidige woning, bijleenregeling
- ▶ Verbouwing c.q. inrichting
- ▶ Aflossen kredieten (indien voor verkrijgen van de hypothecaire lening noodzakelijk)

Rente

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

Inkomenstoets

Er moet voor de looptijd van het overbruggingskrediet worden aangetoond dat de lasten van het overbruggingskrediet kunnen worden betaald. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen.

Looptijd van het overbruggingskrediet

Nieuwbouw:

24 maanden

Bestaande bouw:

24 maanden

- ▶ Hypotrust stelt de klant drie maanden voor verlopen van de eerste overbruggingstermijn (24 maanden) schriftelijk op de hoogte van het verlopen van de overbruggingstermijn
- ▶ Een rappelbrief wordt twee maanden voor verlopen van de eerste overbruggingstermijn verzonden. Hierin wordt de mogelijkheid tot verlenging en de aan te leveren documenten opgenomen
- ▶ Bij geen reactie wordt één maand voor verlopen van de eerste overbruggingstermijn nogmaals een rappelbrief verzonden

10. Meeneemregeling

De meeneemregeling zoals deze hieronder beschreven staat geldt alleen voor de Goede Start hypotheek. Voor alle andere hypotheekproducten van Hypotrust verwijzen wij u wat betreft de meeneemregeling door naar onder andere de algemene voorwaarden, de offerte en alle andere documenten die op het betreffende hypotheekproduct van toepassing zijn.

Als de oude woning wordt verkocht en er is een nieuwe woning gekocht, dan kan er gebruik worden gemaakt van de meeneemregeling.

De lening voor de nieuwe woning kan alleen met NHG worden gesloten.

Gebruik maken van de meeneemregeling houdt in dat de volgende eigenschappen van de oude lening worden meegenomen naar de nieuwe lening tot maximaal de restantschuld van de oude lening:

- ▶ De restant rentevastperiode
Als de oude lening eerst wordt afgelost en daarna de nieuwe lening passeert, dan wordt de periode tot aan het passeren van de nieuwe lening in mindering gebracht op de restant rentevastperiode die van toepassing was op het moment van aflossen van de oude lening; met andere woorden, de renteherzieningsdatum blijft na gebruik van de meeneemregeling gelijk.
Voor het bepalen van de rente wordt de rentelijst waarop de hypotheekrente van de oude lening is gebaseerd toegepast.
- ▶ Datum einde looptijd
- ▶ De aflosvorm

Deze eigenschappen van de oude lening worden op passeerdatum van de nieuwe lening meegenomen.

Als de oude lening uit meerdere leningdelen bestaat, dan is het niet verplicht om voor alle leningdelen gebruik te maken van de meeneemregeling, maar kan er per leningdeel gebruik worden gemaakt van de meeneemregeling. Ook is het niet verplicht om voor de gehele restantschuld van een leningdeel gebruik te maken van de meeneemregeling, maar kan er per leningdeel voor een gedeelte van de restantschuld gebruik worden gemaakt van de meeneemregeling. Een oud leningdeel kan tot maximaal de restantschuld opgesplitst worden in meerdere meegenomen leningdelen.

De oude lening waarvan de eigenschappen worden meegenomen moet worden afgelost.

Passeren

De nieuwe lening dient binnen 6 maanden na aflossing van de oude lening te passeren. Als de nieuwe lening eerst passeert, voordat de oude lening is afgelost dan geldt deze termijn niet.

Echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap of einde samenleving

Wanneer er sprake is van een echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap of einde samenleving en een geldnemer wil gebruik maken van de meeneemregeling, dan dient de ex-partner afstand te doen van de rechten op een meeneemregeling. Er is slechts één geldnemer gerechtigd om gebruik te maken van de meeneemregeling.

Gevolgen rente oude lening

Indien er gebruik wordt gemaakt van de meeneemregeling en de oude lening is nog niet afgelost, dan kan er een periode ontstaan waarin de geldnemer tijdelijk twee leningen bij de geldverstrekker heeft. In dat geval worden op passeerdatum van de nieuwe lening de rentevastperiode en het rentepercentage van de oude lening omgezet in een rentevastperiode van 5 jaar. De rentelijst welke geldend is op de passeerdatum van de nieuwe lening wordt gehanteerd. De aflosvorm en de looptijd wijzigen niet.

Wijzigen aflosvorm

De meegenomen aflosvorm mag worden gewijzigd.

Looptijd verlengen

Het is in principe niet toegestaan de looptijd van de meegenomen lening te verlengen. Individuele gevallen kunnen worden voorgelegd bij de geldverstrekker.

Verhoging

Is de hoofdsom van de nieuwe lening hoger dan de restantschuld van de meegenomen lening, dan geldt voor het hogere bedrag de marktrente. Er wordt een apart leningdeel voor het hogere bedrag gesloten. De looptijd van dit leningdeel mag maximaal 30 jaar bedragen.

Meenemen overlijdensrisicoverzekering

In het geval de nieuwe lening eerst passeert en daarna de oude lening wordt afgelost, dan kan de overlijdensrisicoverzekering welke nog is verpand aan de oude lening worden meegenomen. Een overlijdensrisicoverzekering voor (de oude en) de nieuwe lening is echter niet verplicht.

Annuleringskosten

Eventuele annuleringskosten zijn alleen van toepassing op het nieuwe leningdeel (de verhoging).

Productlijnen

Het is niet mogelijk verschillende productlijnen met elkaar te combineren.

Toetsing

De aanvraag wordt afgehandeld als zijnde een nieuwe aanvraag. Dit betekent onder andere dat het acceptatiekader dat geldt op datum waarop een offerte wordt uitgebracht van toepassing is. Hetzelfde geldt voor overige van toepassing zijnde regelingen zoals de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk) en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo).

Indien er gebruik wordt gemaakt van de meeneemregeling en de oude lening is nog niet afgelost, dan moet er voor de periode waarin de geldnemer tijdelijk twee leningen bij de geldverstrekker heeft worden aangetoond dat ook de lasten van de oude lening kunnen worden betaald. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen.

11. Aflossen

Conform de Algemene Voorwaarden kan een geldnemer jaarlijks 10 procent van de oorspronkelijke lening binnen één en dezelfde inschrijving van een hypotheek vergoedingsvrij vervroegd aflossen. Deze regel geldt voor zowel gedeeltelijke als algehele aflossingen. Als de woning van een geldnemer 'onder water staat' is het tevens mogelijk vergoedingsvrij af te lossen tot aan de meest recente WOZ-waarde van de woning. Deze regel geldt alleen voor gedeeltelijke aflossingen.