



ACCEPTATIEGIDS 2.0

2023

NIBC (extra) hypotheek, NIBC Investeringshypotheek

1. VOORWOORD

Wij zijn NIBC. Een ambitieuze bank met grote dromen en een rijke historie. Zoals een ambachtsman zijn of haar product benadert, zo benaderen wij hypotheeken. Bij NIBC werken vakidioten die begaan zijn met één van de grootste en belangrijkste financiële beslissingen die een consument in zijn of haar leven neemt. Al meer dan 450.000 mensen kozen voor een spaar- of hypotheekproduct van NIBC. Onze klanten waarderen ons met een 8.5!

In deze hypotheek acceptatiegids leest u alle acceptatievoorwaarden voor de NIBC Hypotheek, de NIBC Extra Hypotheek en tot slot de NIBC Investeringshypotheek. Voor de NIBC Investeringshypotheek gelden afwijkende en aanvullende criteria. Die leest u in hoofdstuk 10.

We maken het voor u als adviseur graag direct duidelijk. Zo helpt u uw klanten snel en zorgeloos. Iets toch niet helemaal duidelijk? Mail dan naar hypotheeken@nibc.nl, bel 070 342 5000 of kijk op www.nibc.nl/intermediair. We helpen u graag direct verder.

Volg ons op LinkedIn en meld u aan bij onze WhatsApp groep (06-29 79 41 53). Zo mist u niets en bent u altijd op de hoogte van ons productaanbod en de actuele voorwaarden.

Inhoudsopgave

1.	VOORWOORD	1
2.	AANVRAAGPROCES	6
2.1	Vereisten voor het uitbrengen van een renteaanbod	6
2.2	Wijziging renteaanbod	8
2.3	Geldigheidsduur renteaanbod	8
2.4	Definitieve offerte	8
3.	DE LENING	9
3.1	Algemeen.....	9
3.2	Productkenmerken	10
3.2.1	<i>Algemeen</i>	<i>10</i>
3.2.2	<i>Aflossingsvormen</i>	<i>10</i>
3.2.3	<i>Marktwaarde.....</i>	<i>11</i>
3.2.4	<i>Aankoop bestaande bouw.....</i>	<i>11</i>
3.2.5	<i>Energiebesparende voorzieningen</i>	<i>11</i>
3.2.6	<i>Restschuld.....</i>	<i>11</i>
3.2.7	<i>Senioren.....</i>	<i>12</i>
3.2.8	<i>Oversluiten.....</i>	<i>13</i>
3.2.9	<i>Oversluiten en NHG.....</i>	<i>13</i>
3.2.10	<i>Huidige (oude) woning nog niet verkocht</i>	<i>14</i>
3.3	Overige bepalingen	15
3.3.1	<i>Inpandgeving overlijdensrisicoverzekering (ORV)</i>	<i>15</i>
3.3.2	<i>Aantonen eigen middelen.....</i>	<i>15</i>
4.	DEBITEUREN	16
4.1	Nationaliteit aanvragers.....	16
4.2	Aanvragers met een afwijkende nationaliteit, inkomen wel nodig	17
4.2.1	<i>Inkomen vrijgesteld van belasting.....</i>	<i>19</i>
4.3	Aanvragers met een afwijkende nationaliteit, inkomen niet nodig	19
4.4	Mede-eigenaren	19
4.5	Echtscheidingen.....	21
4.6	Faillissement	22
5.	INKOMEN	23
5.1	Inkomen uit dienstverband	23
5.1.1	<i>Loonbeslag of looncessie.....</i>	<i>24</i>
5.1.2	<i>Werkgeversverklaring.....</i>	<i>24</i>
5.1.3	<i>Salarisstroom.....</i>	<i>25</i>
5.1.4	<i>Bankafschrift of UWV-uitdraai</i>	<i>25</i>
5.1.5	<i>Bestanddelen vaste bruto jaarinkomen.....</i>	<i>25</i>
5.1.6	<i>Inkomen uit flexibele arbeidsrelatie</i>	<i>26</i>
5.1.7	<i>Arbeidsmarktscan voor flexibele of tijdelijke arbeidsrelatie</i>	<i>27</i>
5.1.8	<i>Flexibele arbeidsrelatie met perspectiefverklaring</i>	<i>27</i>
5.1.9	<i>Bijzondere arbeidsrelatie</i>	<i>28</i>

5.1.10	<i>Inkomen uit toekomstig dienstverband en na loonsverhoging</i>	28
5.1.11	<i>Belastingplichtig in het buitenland</i>	28
5.1.12	<i>Naderend pensioen</i>	29
5.1.13	<i>Twee aanvragers met een tijdelijk inkomstentekort bij (naderende) AOW-ingangsdatum</i>	29
5.2	Inkomen uit eigen onderneming	30
5.2.1	<i>Inkomen van IB-ondernemers en DGA's als kort-zelfstandigen</i>	31
5.2.2	<i>Een KvK inschrijving naast inkomen een loondienstverband</i>	32
5.2.3	<i>Eigen middelen en onderneming</i>	33
5.2.4	<i>Resultaat uit overige werkzaamheden</i>	33
5.3	Overige inkomensbestandsdelen	34
5.3.1	<i>Pensioen, AOW of Vut-uitkering (volledig)</i>	34
5.3.2	<i>Lijfrente</i>	34
5.3.3	<i>Alimentatie</i>	35
5.3.4	<i>Sociale uitkeringen</i>	35
5.3.5	<i>Beëindiging inkomen</i>	36
5.3.6	<i>Inkomen uit Persoonsgebonden budget PGB</i>	36
5.3.7	<i>Inkomen uit verhuur</i>	37
5.4	Toetsingsnormen	37
5.4.1	<i>Woonquote</i>	37
5.4.2	<i>Verruiming van de woonquote</i>	37
5.4.3	<i>Toetsrente</i>	38
5.4.4	<i>Bijleenregeling</i>	38
5.4.5	<i>Consumptief deel</i>	38
5.4.6	<i>Erfpachtcanon</i>	39
5.4.7	<i>Recht van erfpacht/opstal</i>	39
5.5	Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR)	40
5.5.1	<i>Inleiding</i>	40
5.5.2	<i>Financiële lasten</i>	42
5.5.3	<i>Openstaande Kredieten / aflossen openstaande Kredieten</i>	43
5.5.4	<i>Eigen middelen in combinatie met een krediet</i>	43
6.	ONDERPAND	43
6.1	Onderpand Eisen	43
6.1.1	<i>Vestiging hypotheekrecht</i>	44
6.1.2	<i>Nieuwbouw</i>	45
6.1.3	<i>Acceptabele onderpanden</i>	47
6.1.4	<i>Niet acceptabele onderpanden</i>	47
6.1.5	<i>Beperkt acceptabele onderpanden</i>	47
6.2	NIBC Taxatie	49
6.2.1	<i>Algemeen</i>	49
6.2.2	<i>Voorwaarden taxatierapport</i>	49
6.2.3	<i>Bijzondere bepalingen – bouwkundig rapport</i>	50
6.2.4	<i>Inhoud taxatierapport</i>	51
6.2.5	<i>Taxatie bij verhogingen</i>	51
6.2.6	<i>Desktop Taxatie®</i>	51
7.	BANKGARANTIE	52

7.1	Inleiding	52
7.2	Procedure	52
7.3	Voorwaarden	52
8.	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK.....	52
8.1	Algemeen.....	52
8.2	Voorwaarden wanneer de oude woning onvoorwaardelijk verkocht is.....	53
8.3	Voorwaarden wanneer de oude woning niet onvoorwaardelijk verkocht is	54
9.	HYPOTHEEK MET EEN BOUWDEPOT.....	55
9.1	Inleiding bouwdepot.....	55
9.2	Meerwerkspecificatie / verbouwingsplan	55
9.3	Bouwdepot nieuwbouw.....	56
9.4	Bouwdepot bestaande bouw	56
9.5	Vrijwillig bouwdepot.....	57
9.6	Minimumbedrag tijdens looptijd bouwdepot	57
9.7	Wijzigingen tijdens looptijd bouwdepot	57
9.8	Rentevergoeding tijdens de bouwperiode.....	57
9.9	Einde looptijd van het bouwdepot.....	57
10.	NIBC INVESTERINGSHYPOTHEEK.....	58
10.1	Algemeen	58
10.2	Onderpand.....	58
	<i>10.2.1 Nieuwbouw of verbouwing.....</i>	<i>58</i>
	<i>10.2.2 Acceptabele onderpanden.....</i>	<i>58</i>
	<i>10.2.3 Niet acceptabele onderpanden.....</i>	<i>58</i>
10.3	Lening.....	59
	<i>10.3.1 LTV.....</i>	<i>59</i>
	<i>10.3.2 Aflossing.....</i>	<i>59</i>
	<i>10.3.3 Maximale lening.....</i>	<i>59</i>
10.4	Inkomen	59
	<i>10.4.1 Inkomen uit verhuur uit het te financieren pand.....</i>	<i>59</i>
	<i>10.4.2 Inkomen uit verhuur uit overig in bezit zijnde panden</i>	<i>60</i>
	<i>10.4.3 Niet acceptabel inkomen.....</i>	<i>60</i>
10.5	Woonquotes.....	61
10.6	Financiële lasten eigen woning.....	61
	<i>10.6.1 Koopwoning.....</i>	<i>61</i>
	<i>10.6.2 Huurwoning.....</i>	<i>61</i>
10.7	Taxatierapport	61
10.8	Aangepaste stukkenlijst.....	62
11.	BEHEER PROCESSEN.....	63
11.1	Omzetten rente.....	63
11.2	Ontvangst wijzigingsverzoek (getekende omzettingsofferte).....	63
11.3	Ontvangst volmacht tot omzetting (bij renteherziening)	63

11.4	Verwijderen van de topopslag	64
11.5	Gedeeltelijk royement	64
11.6	Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid (OHA)	64
11.7	Toestemming tot verhuur bij tijdelijke tewerkstelling in het buitenland	66
11.8	Aanvullende lening / wederopname	66
11.9	Wijziging polis	67
11.10	Ontpanding verzekering	67
11.11	Wijziging hypotheekvorm/ verlenging van de looptijd.....	67
11.12	Hypotheek meeverhuizen / meeneemregeling.....	67
12.	AFWIJKINGEN TEN OPZICHTE VAN DE NORMEN NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE	69

2. AANVRAAGPROCES

2.1 Vereisten voor het uitbrengen van een renteaanbod

Voor het uitbrengen van het renteaanbod voor een lening van een NIBC Hypotheek hebben wij een volledig ingevulde HDN-aanvraag nodig.

Van alle aanvragers moeten de volgende gegevens vastgelegd worden in het systeem:

- Geboortenaam (achternaam), bijvoorbeeld Boer.
- Voorvoegsel (los vermelden), bijvoorbeeld de.
- Alle voorletters
 - Heeft de aanvrager een dubbele voornaam met koppelteken (bijvoorbeeld Jan-Peter), vul dan alleen J in als eerste letter.
 - Heeft iemand Th als eerste letter? Vul dan alleen T in.
- Geboortedatum (ddmmjjjj, bijvoorbeeld 050121975)
- Telefoonnummer(s)
- E-mail adres(sen)

Let op!

Deze gegevens moeten gelijk zijn aan de gegevens op het identiteitsbewijs.

Goed te weten

Vanwege de AVG-wet mag NIBC het BSN pas ontvangen bij een getekende definitieve offerte. Daarop moet het BSN worden ingevuld. Het is belangrijk dat de aanvrager het BSN onleesbaar maakt op kopieën van documenten waarop het BSN staat. Het BSN staat op het ID-bewijs, de salarisstrook, de IB-aangifte en het DUO-overzicht.

Lees hierover meer op: <https://autoriteitpersoonsgegevens.nl/>.

- Als de gegevens van een HDN-aanvraag in het systeem staan, geeft het systeem een voorlopig akkoord op basis van de toetsing aan de voorwaarden.
- Wij toetsen alle aanvragen in de aanvraag- en acceptatiefase in het Kadaster, Bureaukredietregistratie (BKR)-, Externe Verwijzingsapplicatie (EVA) van de NVB en het fraudepreventiesysteem van de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken.. Dat doen we bij de opvoer van de aanvraag en bij het definitieve akkoord. Zodra wij het legitimatiebewijs ontvangen toetsen wij deze tevens in het Verificatie Identificatie Systeem (VIS).
- Wordt de aanvraag afgewezen? Dan kan een overrule worden aangevraagd als u van mening bent dat de verstrekking van een lening toch verantwoord is. Een overrule aanvragen kan ook als dit volgens de acceptatienormen vereist is. Een overrule aanvragen kan via de Hypotheekdesk van NIBC.
- Bij een individuele aanvraag van een overrule gaan we ervan uit dat de verstrekte gegevens correct en volledig zijn. Wij kunnen aanvullende informatie vragen en wij behandelen iedere overrule-aanvraag individueel. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan een eerder afgegeven overrule en we kunnen aan een overrule aanvullende voorwaarden stellen.

- Indien een aanvraag incompleet is of nog niet akkoord is gegeven, kan er nog geen renteaanbod worden uitgebracht. De aanvraag is 3 weken geldig, indien er binnen de geldigheidstermijn van 3 weken geen renteaanbod uitgebracht is, vervalt de aanvraag.
- Is de aanvraag (voorlopig) akkoord? Dan kan een renteaanbod worden uitgebracht. Ons renteaanbod is 3 weken geldig. Om gebruik te maken van het renteaanbod dienen wij binnen de geldigheidsduur van 3 weken minimaal de kopie(ën) van het legitimatiebewijs van de (alle) aanvrager(s), via HDN te ontvangen. Let erop dat op deze kopie(ën) het BSN onleesbaar gemaakt is. Na ontvangst van het eerste stuk is de rente gegarandeerd tot vier maanden (zes maanden bij de NIBC Extra Hypotheek) na de datum van het renteaanbod. Het renteaanbod hoeft bij NIBC niet getekend retour te worden gestuurd. Het is niet toegestaan om uit naam van NIBC een renteaanbod uit te brengen als de aanvraag nog niet door NIBC is getoetst en nog niet (voorlopig) akkoord is bevonden.
- Aanvragen voor verhoging van een lening behandelen wij hetzelfde als die voor een nieuwe lening. Specifiek geldt voor verhogingen op NHG-leningen waarbij de verhoging een niet-NHG-lening is, dat wij deze minimaal zes maanden na de passeerdatum van de NIBC (Extra) Hypotheek in behandeling nemen.
- Volgens aanbeveling van de AFM hanteren wij een bandbreedte voor de advieskosten. De bovenkant van de bandbreedte die NIBC hanteert, bedraagt 5.000 euro als totale beloning. Blijkt uit de aanvraag dat de totale beloning meer dan 5.000 euro is? Dan is het noodzakelijk dat daarover een duidelijke motivatie in het dossier opgenomen is. Lees meer op: <https://www.afm.nl>.
- Een hypotheek die afgesloten is bij NIBC dient te voldoen aan de fiscale eisen als de toetsing plaatsvindt op basis van de box 1-financieringstabellen (rente fiscaal aftrekbaar). De financieel adviseur is daarvoor verantwoordelijk. Wordt niet voldaan aan de fiscale eisen, dan toetst NIBC op basis van de box 3-financieringstabellen (rente niet fiscaal aftrekbaar).
 - De lening wordt voor de gehele looptijd op basis van box 3-financieringstabellen getoetst indien niet aantoonbaar wordt voldaan aan de fiscale eisen;
 - Of voor een gedeelte van de looptijd indien blijkt dat het recht op fiscale renteaftrek binnen 10 jaar na aanvang van de lening eindigt. De uiteindelijke berekening hangt af van of er al een hypotheeklening bestond op 31-12-2012 en houdt rekening met de maximaal fiscaal aftrekbare termijn van 30 jaar (ingevoerd vanaf 01-01-2001).
 - Indien de renteaftrek periode binnen 10 jaar eindigt toetsen wij de lening bij aanvang conform de box 1-financieringstabellen en conform de box 3-financieringstabellen vanaf het moment dat de renteaftrek periode eindigt. Voor niet NHG-leningen hanteren wij ons huidig beleid met betrekking tot aflossingsvrije leningdelen. Meer informatie over onze aflosvormen en voorwaarden vindt u terug in artikel 3.2.2. van deze acceptatiegids.

Let op!

Een aanvraag op basis van Execution Only is niet mogelijk bij NIBC.

2.2 Wijziging renteaanbod

Geef de wijziging door! Dan sturen wij een offerte met wijzigingen in deze aanvraag, tegen het rentepercentage dat in het eerder verzonden renteaanbod staat. Dat geldt niet voor verhogingen van het lening bedrag. Het nieuwe dagrentepercentage geldt dan alleen voor de verhoging.

Er mag tot uiterlijk vijf werkdagen na datum renteaanbod op verzoek van de adviseur een nieuw renteaanbod worden uitgebracht, tegen de rente van het nieuwe renteblad. Daarmee vervalt dan het uitgebrachte renteaanbod.

2.3 Geldigheidsduur renteaanbod

Binnen de geldigheidsduur van 3 weken dienen wij minimaal de kopie(ën) van het legitimatiebewijs van de (alle) aanvrager(s) te ontvangen. Let op! maak op deze kopie(ën) het BSN onleesbaar. Na ontvangst van het eerste stuk is het renteaanbod van de NIBC Hypotheek vanaf de datum van het renteaanbod vier maanden geldig en kan niet worden verlengd. Uiterlijk vier weken voor het verlopen van die termijn moeten alle nodige documenten bij ons binnen zijn.

Het renteaanbod van de NIBC Extra Hypotheek is zes maanden geldig. U kunt deze na ontvangst van de getekende bindende offerte nog eens met zes maanden verlengen.

Goed om te weten voor de NIBC Extra Hypotheek

- Alleen bij een gestegen rente op de aktedatum (peildatum) is een bereidstellingsprovisie van toepassing.
- Wij rekenen annuleringskosten over de hoofdsom als de offerte wordt geannuleerd na verlenging of als de offerte na verlenging niet passeert binnen de afgesproken geldigheidstermijn.
- De rente in het renteaanbod is ook de passeerrente.

2.4 Definitieve offerte

Na ontvangst en goedkeuring van alle in het renteaanbod genoemde stukken, ontvangt de aanvrager een definitieve offerte. Het bindend aanbod moet, binnen de in de offerte genoemde termijn, getekend terugkomen. Daarna worden de stukken naar de notaris gestuurd.

Opmerking

De midoffice draagt zorg voor het verwerken van aanvragen tot een rente-aanbod en het beoordelen van complete hypotheekdossiers met als doel een bindende overeenkomst uit te brengen.

3. DE LENING

3.1 Algemeen

Er zijn twee verschillende leningen: leningen met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) en leningen zonder NHG. Bij leningen met NHG gelden de kredietnormen die de WEW elk jaar opnieuw vaststelt.

Leningen met NHG moeten voldoen aan deze normen, maar ook aan de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). Een afwijkende acceptatiekwestie bij een lening met NHG? Leg die dan eerst voor bij NHG (WEW). Indien er een schriftelijk akkoord van NHG in het dossier wordt aangetoond, hoeft deze niet meer voorgelegd te worden bij de Hypotheekdesk van NIBC.

NHG en NIBC

Nationale Hypotheek Garantie (NHG) beschermt consumenten en geldverstrekkers voor bepaalde risico's in geval van betalingsproblemen en/of verkoopverlies.

NIBC vindt het belangrijk dat een kredietnemer die op basis van de NHG voorwaarden in aanmerking kan komen voor een financiering met NHG, zo min mogelijk wordt belemmerd door aanvullende (strengere) voorwaarden bij het afsluiten van een financiering met NHG. Om deze reden kiezen wij er in de meeste gevallen voor om, in geval van een financiering met NHG, de voorwaarden en normen van NHG te volgen. In hoofdstuk 12 van deze acceptatiegids vermelden wij op welke onderdelen wij wel afwijken van de NHG voorwaarden voor leningen met NHG.

Indien een lening bij NIBC wordt afgesloten zonder de zekerheid van NHG volgen wij in principe ook de voorwaarden en normen van NHG. Echter hebben wij op basis van onze eigen risico- en beleidsafwegingen de keuze gemaakt om op verschillende onderdelen af te wijken van de NHG voorwaarden. In deze acceptatiegids geven wij in meerdere artikelen de verschillen tussen leningen met en zonder NHG aan.

Aanvragen beroep hardheidsclausule NHG

Bij een verzoek tot het toepassen van de hardheidsclausule wordt toestemming aan NHG gevraagd om te mogen afwijken van de Voorwaarden en Normen (V&N). Per 1 juli 2021 is het aanvragen van een hardheidsclausule alleen nog mogelijk door de geldverstrekker die de hypothecaire lening verstrekt, of de adviseur. Daarbij wordt voortaan een vast format gebruikt. Zo maken we het proces efficiënter en sneller voor consument, adviseur en geldverstrekker.

Niet-NHG-aanvragen onder de NHG-grens

Wordt een lening zonder NHG aangevraagd terwijl die wel binnen de NHG-normen past? En betreft die lening maximaal 80% van de gehanteerde marktwaarde? Dan hoeft die aanvraag niet voorgelegd te worden bij de Hypotheekdesk van NIBC. Bedraagt de gewenste lening meer dan 80% van de gehanteerde marktwaarde? Dan is het wel noodzakelijk dat de aanvraag met uitgebreide verklaring wordt voorgelegd bij de Hypotheekdesk alvorens een renteaanbod wordt uitgebracht.

Aanvragers zonder Nederlandse nationaliteit

Is de aanvrager een expat, kenniswerker of ander soort werknemer zonder Nederlandse nationaliteit? En woont en werkt hij/zij langer dan zes maanden maar korter dan 36 maanden in Nederland? Dan geldt dat als een lening binnen de NHG-normen past, de lening met NHG verstrekt moet worden.

Wij verstrekken geen hypotheekleningen aan aanvragers die minder dan zes maanden in Nederland wonen en werken. Zie hiervoor ook artikel 4.1 van deze acceptatiegids.

3.2 Productkenmerken

3.2.1 Algemeen

	NIBC	NIBC Extra
Minimale lening	Minimaal € 70.000	Minimaal € 70.000
Maximale lening op basis van marktwaarde	Tot € 1.000.000 Maximaal 100% LTV	Tot € 1.000.000 Maximaal 100% LTV Vanaf € 1.000.000 Tot € 1.250.000 Maximaal 90% LTV
Maximale lening zonder overbruggingskrediet	Maximaal € 1.000.000	Maximaal € 1.250.000
Totale leensom van de lening plus overbruggingskrediet op niet-verkochte woning	Vanaf € 1.000.000 Voorleggen bij de Hypotheekdesk	Vanaf € 1.250.000 Voorleggen bij de Hypotheekdesk (*1)
Totale leensom van de lening plus overbruggingskrediet op verkochte woning	Vanaf € 1.350.000 Voorleggen bij de Hypotheekdesk	Vanaf € 1.600.000 Voorleggen bij de Hypotheekdesk
Minimale verhoging	Minimaal € 15.000	Minimaal € 15.000

*1 de maximale financiering van de hoofdsom + een overbruggingskrediet voor een niet-verkochte woning is € 1.600.000.

Let op!

Aanvragen worden tevens voorgelegd indien er sprake is van:

- Kort – Zelfstandigen (voor de definitie van een kort-zelfstandigen verwijzen wij naar artikel 5.2. van deze acceptatiegids; Inkomen uit eigen onderneming) en flexwerkers, deze aanvragen worden voorgelegd vanaf een hoofdsom van 500.000 euro.
- Aanvragen waarbij op een bestaande woning wel overwaarde aanwezig is, maar er wordt geen overbruggingskrediet aangevraagd (verkapte box 3 opname).

3.2.2 Aflossingsvormen

NIBC hanteert de volgende aflossingsvormen:

- Annuïteiten
- Lineair
- Aflossingsvrij

3.2.3 Marktwaarde

De marktwaarde van de woning wordt vastgesteld door middel van een Desktop Taxatie®rapport of met een taxatierapport dat gevalideerd is door het NWWI. Taxatierapporten die door andere validatie-instituten gevalideerd zijn, accepteren wij niet.

3.2.4 Aankoop bestaande bouw

De maximale verstrekking bij de aankoop van een bestaande woning bedraagt 100% van de marktwaarde (na verbouwing). Indien er sprake is van energiebesparende voorzieningen bedraagt de verstrekking maximaal 106% van de marktwaarde. Meer informatie hierover staat in artikel 3.2.5. van deze acceptatiegids.

Aflossingsvrij leningdeel? Dan mag dit deel niet groter zijn dan 50% van de marktwaarde.

3.2.5 Energiebesparende voorzieningen

Voor energiebesparende voorzieningen (EBV) volgen wij voor zowel de LTI- als LTV verruimingen conform de TRHK. Dit geldt voor NHG- en niet-NHG-aanvragen.

Handige links:

Voorbeelden vindt u op <https://www.nhg.nl/V-N/Veelgestelde-vragen/Berekeningen-EBV>. De kostengrenstool voor het berekenen van de marktwaarde vindt u op: <https://www.nhg.nl/Professional/Tools-en-applicaties>.

Energiebespaarbudget. Als op de datum van het bindend aanbod nog geen zekerheid bestaat over welke energiebesparende voorzieningen worden getroffen, kan bij NIBC een energiebespaarbudget worden aangevraagd zonder dat de verbetering is opgenomen in het taxatierapport. De maximale verstrekking met een energiebespaarbudget is 106% van de marktwaarde voor uitvoering van de energiebesparende voorzieningen. Van dit budget mag maximaal 9.000 euro buiten de berekening van de financieringslast worden gehouden als het toetsinkomen 33.000 euro of hoger is. Het gehele budget moet aan energiebesparende voorzieningen worden besteed.

3.2.6 Restschuld

Wordt een restschuld meegefinancierd? Dan is een maximale verstrekking mogelijk tot 100% van de marktwaarde.

Wat te doen met een eventueel gekoppelde polis?

Oude lening	Nieuwe lening	Wat te doen met de polis?
NHG	Niet-NHG	Polis verrekenen toegestaan maar niet verplicht
Niet-NHG	Niet-NHG	Polis verrekenen toegestaan maar niet verplicht
NHG	NHG	Polis verrekenen verplicht volgens NHG

3.2.7 Senioren

Onderstaand hebben wij beschreven aan welke voorwaarden een aanvraag moet voldoen om op een verantwoorde/ betaalbare wijze de financiering te verstrekken gebaseerd op een werkelijke lasten toets. Met dit artikel volgen wij in grote lijnen de seniorenpropositie van NHG, voor NHG en niet-NHG aanvragen.

Wat is een senior? Een senior is een aanvrager die op de datum van het bindend aanbod de AOW-leeftijd heeft bereikt of de AOW-leeftijd nog niet heeft bereikt maar deze wel binnen tien jaar bereikt. Twee aanvragers? Dan bepaalt de leeftijd van de oudste aanvrager of dit artikel van toepassing is.

Onze voorwaarden

- De senior heeft op de datum van het bindend aanbod al een woning in eigendom en:
 - verhuist naar een andere woning die als hoofdverblijf dient, of;
 - sluit de huidige hypotheek over naar NIBC, of;
 - sluit de huidige hypotheek over naar NIBC en verhoogt de lening voor verbouwing, verduurzaming en/of onderhoud van de woning.
- De financieringslast tot de AOW-leeftijd stellen wij vast volgens de reguliere toetsnormen zoals omschreven in artikel 5.4 (annuïtaire toets) van deze acceptatiegids.
- Vanaf de AOW-leeftijd mag de financieringslast die van toepassing is op het moment van het bereiken van de AOW-leeftijd, worden vastgesteld op basis van de werkelijke lasten in plaats van de annuïtaire last.
- Als de senior de AOW-leeftijd nog niet heeft, dan hanteren wij het al opgebouwde pensioen als pensioeninkomen vanaf AOW-leeftijd. Het opgebouwde pensioen trekken wij niet door naar de AOW-leeftijd en eventuele toekomstige pensioenpremies/lijfrentepremies nemen wij niet mee bij de berekening van het toekomstig inkomen.
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening is gelijk of lager dan de huidige werkelijke maandlast.
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening is gelijk of lager dan de toegestane financieringslast.
- De rentevast periode is minimaal 20 jaar.
- Aflossingsvrij tot maximaal 50% van de marktwaarde.
- In geval van oversluiten:
 - De nieuwe hypotheek is niet hoger dan het bedrag van de huidige hypotheek vermeerderd met kosten voor verbouwing en/of verduurzaming en het oversluiten van de hypotheek, zoals advies- en bemiddelingskosten, taxatiekosten, vergoedingsrente, afsluitkosten en notariskosten.
 - Een krediet welke aantoonbaar als box 1 (eigen woning) behandeld is kan als onderdeel van de huidige hypotheek gerekend worden.

Opmerkingen

Een kortere rentevast periode met een minimum van tien jaar staan wij alleen toe als de leeftijd van de jongste aanvrager aan het einde van de rentevast periode minimaal 85 jaar is of het leningdeel aan het einde van de rentevast periode volledig is afgelost. De maximale verstrekking is voor NHG- en niet-NHG-aanvragen 80% van de marktwaarde.

Let op!

Oversluiten op basis van de seniorenpropositie (inclusief eventuele verbouwingen) is uitsluitend mogelijk zonder NHG.

3.2.8 Oversluiten

Bij oversluiten is de maximale verstrekking 100% van de marktwaarde (na verbouw),. Indien er sprake is van energiebesparende voorzieningen bedraagt de verstrekking maximaal 106% van de marktwaarde. Meer informatie hierover staat in artikel 3.2.5. van deze acceptatiegids.

Aflossingsvrij leningdeel? Bij zowel de NIBC als de NIBC Extra hypotheek mag dit deel niet groter zijn dan 50% van de marktwaarde.

Oversluiten in combinatie met een consumptief deel
Indien er sprake is van een consumptief deel in de aanvraag hanteren wij de voorwaarden conform artikel 5.4.5. van deze acceptatiegids.

Zuiver oversluiten – toetsing op werkelijke lasten

Indien er sprake is van zuiver oversluiten conform artikel 4.2 TRHK kan er gebruik worden gemaakt van een toetsing op werkelijke lasten in plaats van de standaard annuïtaire toetslasten. Om gebruik te maken van de werkelijke lasten toets zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- De lening is niet hoger dan het bedrag van de huidige hypotheek vermeerderd met de kosten voor het oversluiten van de hypotheek, zoals advies- en bemiddelingskosten, notariskosten, taxatiekosten en vergoedingsrente;
- De minimale rentevast periode is 10 jaar, of gelijk aan de resterende looptijd van het leningdeel indien deze korter is dan 10 jaar;
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening is gelijk of lager dan de huidige werkelijke maandlast;
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening is gelijk of lager dan de toegestane financieringslast.
- Het aflosvrije gedeelte in de bestaande hypotheek mag niet verhoogd worden. Het extra leenbedrag voor de bijkomende kosten moet altijd annuïtair of lineair worden afgesloten.
- Een bestaande leven-, spaar- of beleggings(rekening) hypotheek kunnen in de zuiver oversluitpropositie omgezet worden naar een annuïtaire of lineaire hypotheek

Let op!

Wij accepteren geen aanvragen voor het oversluiten van een deel hypotheek met een nieuw leningdeel van (uitsluitend) de vergoedingsvrije aflosruimte van 15% (NIBC Hypotheek) of 20% (NIBC Extra Hypotheek) om zo gebruik te maken van de lagere markttrente zonder hiervoor een vergoeding te betalen.

3.2.9 Oversluiten en NHG

Indien er sprake is van een oversluiting waarbij voldaan wordt aan norm 3.1. – zuiver oversluiten van NHG naar NHG zonder verlenging van de looptijd - accepteert NHG de oversluiting zonder tussenkomst van een LTI en LTV toets. Voor NIBC geldt deze situatie niet. Wij toetsen altijd zowel op basis van de in deze acceptatiegids genoemde LTV (conform artikel 3.2.1 van deze acceptatiegids) en LTI (annuïtaire- of werkelijke lasten toets conform artikel 3.2.8 van deze acceptatiegids) normen.

In artikel 3.2.6. van deze acceptatiegids staat meer informatie over het wel of niet verrekenen van een aanwezige verpande (spaar-/beleggings-) polis. Is de

opgebouwde waarde hiervan uiterlijk bij het passeren van de nieuwe lening afgelost op de hoofdsom, dan mag u uitgaan van de lagere hoofdsom.

3.2.10 Huidige (oude) woning nog niet verkocht

In dit artikel beschrijven wij de situatie wanneer er sprake is van een nog niet (definitief) verkochte huidige woning, zonder dat er sprake is van een overbruggingskrediet. Indien er een overbruggingskrediet van toepassing is, vindt u de voorwaarden in hoofdstuk 8 van deze acceptatiegids.

Is de oude woning nog niet onherroepelijk verkocht, dan moet de aanvrager aantonen dat hij/zij voldoende eigen middelen en/of inkomen heeft:

- Om 12 maanden de dubbele lasten* te kunnen dragen door inbreng eigen middelen.
- Is de netto hypotheekschuld** hoger dan 90% van de getaxeerde waarde van de woning, dan moet het verschil (naast de eigen middelen om de dubbele lasten te kunnen dragen) door inbreng eigen middelen voldaan kunnen worden.

* Definitie van dubbele lasten: (1 x de bruto maandlast van de huidige/bestaande hypotheek -/- de beschikbare restant lastenruimte) X 12

** De hoofdsom van de bestaande hypotheek verminderen met:

- De recente waarde van de verpande garantiopolis(sen) en/of
- 90% van de recente waarde van de verpande beleggingspolis(sen).

Is de oude woning onherroepelijk verkocht maar nog niet geleverd, dan moet de aanvrager aantonen dat hij/zij voldoende eigen middelen en/of inkomen heeft:

- Om de dubbele lasten* tot en met de uiterste leverdatum in de koopovereenkomst te kunnen dragen door inbreng eigen middelen.
- Is de netto hypotheekschuld** hoger dan 100% van de verkoopprijs van de woning, dan moet het verschil (naast de eigen middelen om de dubbele lasten te kunnen dragen) door inbreng eigen middelen voldaan kunnen worden.

* Definitie van dubbele lasten: (1 x de bruto maandlast van de huidige/bestaande hypotheek -/- de beschikbare restant lastenruimte) X (aantal maanden tussen de oplevering nieuwe woning – oplevering oude woning)

** De hoofdsom van de bestaande hypotheek verminderen met:

- De recente waarde van de verpande garantiopolis(sen) en/of
- 90% van de recente waarde van de verpande beleggingspolis(sen).

U levert alle volgende documenten en gegevens aan:

- Woonlastenoverzicht eigen woning waaruit de rente en aflossing/premie blijkt.
- Restschuld opgave huidige hypotheek (meest recente verstrekte jaaropgave).
- Recent overzicht van de waarde van de verpande garantiopolis(sen) en/of verpande beleggingspolis(sen).
- Recent afschrift (maximaal drie maanden oud) met de eigen middelen ten behoeve van de dubbele lasten periode.
- De waarde van de huidige (oude) woning. Dat kan aangetoond worden met:
 - Een door alle partijen getekende koopovereenkomst indien de woning is verkocht, of;
 - een (desktop)taxatierapport;
 - een meest recente, door de gemeente afgegeven WOZ-beschikking;
 - een verkoopopdracht/waardebepaling met een maximale verkooptermijn van zes maanden.

Let op!

- Is (een van) de aanvrager(s) een kort -zelfstandigen (voor de definitie van een kort-zelfstandigen verwijzen wij naar artikel 5.2. van deze acceptatiegids; Inkomen uit eigen onderneming), dan moet de bestaande woning altijd onvoorwaardelijk verkocht zijn.
- Als blijkt dat de verkooptermijn langer zal zijn dan de besproken 12 maanden dient uitgegaan worden van de werkelijke termijn.

3.3 Overige bepalingen

3.3.1 Inpandgeving overlijdensrisicoverzekering (ORV)

Bij leningen met NHG en zonder NHG

- Een ORV en/of de verpanding van de ORV is niet verplicht.
- Een vrijwillige verpanding van een ORV is niet mogelijk.

Het niet verplicht stellen van een ORV en/of de verpanding van de ORV door NIBC betekent niet dat er geen ORV nodig is. Een overlijdensscenario is onderdeel van een compleet hypotheek adviesrapport dat de financieel adviseur samenstelt op basis van de (financiële) situatie van de aanvrager.

Let op!

Voor bestaande NHG en niet-NHG-hypotheken gesloten voor 03-12-2019 blijft de ORV-verplichting en -verpanding bestaan bij een LTV groter dan 80%.

Voor bestaande niet-NHG-hypotheken gesloten tussen 03-12-2019 en 03-12-2020 blijft de ORV-verplichting bestaan bij een LTV groter dan 80% (verpanding was al vervallen).

3.3.2 Aantonen eigen middelen

Voor het aantonen van de eigen middelen hebben wij op basis van onze eigen risico- en beleidsafwegingen de keuze gemaakt om op dit onderdeel af te wijken van de NHG voorwaarden.

Bij NHG-aanvragen

Als volgens artikel 5.1.6 van de NHG Voorwaarden & Normen de lening lager is dan de kosten voor het verkrijgen in eigendom, of lager is dan de kosten waarop de lening betrekking heeft, moet de geldnemer aantonen dat het verschil voldaan kan worden uit eigen middelen. Dat kan bijvoorbeeld met een recent afschrift van een spaar- of beleggingsrekening (niet ouder dan 3 maanden).

Bij niet-NHG-aanvragen

Bij een financiering, of bij een overbrugging waarbij de aanvrager middelen moet aantonen voor dubbele woonlasten, hoeft u het totaal aan eigen middelen uitsluitend aan te tonen als het totaalbedrag aan benodigde eigen middelen 25.000 euro of meer is.

Toelichting

Alle benodigde eigen middelen telt u bij elkaar op. Dat zijn middelen die nodig zijn voor:

- Aankoop van de nieuwe woning;
- Aflossen van bestaande kredieten;
- Meerwerk;

- Dragen van dubbele lasten;
- Verkoopverlies;
- Restschuld;
- Overige benodigde middelen om de financiering sluitend te krijgen.

Is het totaalbedrag 25.000 euro of meer dan moeten de eigen middelen aangetoond worden. Is het totaalbedrag 24.999 euro of minder dan hoeft dat niet.

Is het totaalbedrag hoger dan 50.000 euro, dan is het altijd noodzakelijk om de herkomst van de eigen middelen aan te tonen. U ontvangt hiervoor een formulier bij het renteaanbod.

Let op!

- Een overbruggingskrediet valt niet onder de benodigde eigen middelen.
- Eigen middelen dienen op een Nederlandse rekening én in euro's te worden aangetoond
- Eigen middelen in buitenlandse en/of cryptovaluta wordt niet geaccepteerd
- Worden eigen middelen aangetoond middels een beleggingsrekening én in euro's aangetoond, dan hanteren wij 90% van het saldo als beschikbaar eigen middelen.
- NIBC behoudt zich het recht voor om nadere vragen te stellen over de herkomst van de eigen middelen ook als het bedrag aan eigen middelen lager is dan bovengenoemde grenzen. Is de acceptant van mening dat de herkomst van de eigen middelen aangetoond moet worden, dan kan hij/zij een aanvullende verklaring en/of aanvullende stukken opvragen.

Schenken

Bij een schenking moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

Een (door alle partijen ondertekende) schenkingsovereenkomst;

Bij schenking van (groot)ouders is een bankafschrift waaruit het schenkingsbedrag en uit de omschrijving een schenking blijkt, ook voldoende.

Goed te weten

Indien er geen (aantoonbare) eerste- of tweede graad familiale relatie is tussen schenker(s) en begunstigde, dient de aanvraag tijdens acceptatie altijd voorgelegd te worden aan de afdeling Veiligheidszaken ter beoordeling.

4. DEBITEUREN

Een aanvrager dient minimaal 18 jaar oud te zijn en handelingsbekwaam. Wij accepteren geen aanvragers die onder (vrijwillige) bewindvoering staan. Bij NIBC hanteren wij geen maximumleeftijd.

4.1 Nationaliteit aanvragers

Een aanvrager moet een geldig identiteitsbewijs hebben waaruit zijn/haar nationaliteit blijkt. Dit dient aangetoond te worden middels een kopie van een origineel geldig identiteitsbewijs van alle aanvragers (een paspoort of identiteitskaart) of, als dat van toepassing is, een toegestane en geldige verblijfsvergunning. De kopie moet goed leesbaar en herkenbaar zijn. Bij een ID-kaart en verblijfsvergunning is een kopie van de voor- en achterzijde verplicht.

Een aanvrager van wie het inkomen nodig is voor het verkrijgen van een lening met of zonder NHG moet beschikken over:

- De Nederlandse nationaliteit; of
- De nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein; of
- Een andere nationaliteit dan hierboven genoemd en een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat de aanvrager:
 - Een verblijfsvergunning in Nederland heeft voor onbepaalde tijd; of
 - Een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen heeft; of
 - Een document “Duurzaam verblijf in de Unie” heeft; of
 - Een verblijfsvergunning in Nederland heeft voor een verblijfsdoel die niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit. Kijk hiervoor op deze website van het IND.

NIBC hanteert een beleid voor aanvragers die de nationaliteit hebben uit sanctielanden. Welke landen dat zijn, ziet u op: [onze website](#). Heeft de aanvrager of hebben beide aanvragers de nationaliteit uit een van de sanctielanden en woont of werkt hij of zij korter dan 36 maanden in Nederland, dan is een aanvraag niet mogelijk. Als één of beide aanvragers uit een van de sanctielanden komt/komen en langer dan 36 maanden in Nederland wonen of werken dan is een aanvraag uitsluitend mogelijk na goedkeuring door de afdeling Veiligheidszaken van NIBC (een formulier met extra vragen voor de aanvrager(s) wordt meegestuurd met het renteaanbod).

4.2 Aanvragers met een afwijkende nationaliteit, inkomen wel nodig

Voor expats, kenniswerkers en overige werknemers die geen Nederlandse nationaliteit hebben, geldt: wonen en werken zij langer dan zes maanden maar korter dan 36 maanden in Nederland en willen zij hier een woning kopen (eigen woning als hoofdverblijf)? Dan kunnen zij een hypotheek aanvragen bij NIBC als zij voldoen aan alle onderstaande voorwaarden.

	Met NHG	Zonder NHG
Nationaliteit van <u>binnen</u> EU/EER	Minimaal zes maanden wonen en werken in NL	Minimaal zes maanden wonen en werken in NL
	Vaste dienstbetrekking*1	Vaste dienstbetrekking*1
		30%-regeling van toepassing
Nationaliteit van <u>buiten</u> EU/EER	Minimaal zes maanden wonen en werken in NL	Minimaal zes maanden wonen en werken in NL
	Vaste dienstbetrekking*1	Vaste dienstbetrekking*1
	Verblijfsvergunning niet-tijdelijk doel	Verblijfsvergunning niet-tijdelijk doel
		30%-regeling van toepassing
	*1: conform artikel 5.1 van deze acceptatiegids	Maximaal LTV 95% bij NIBC Maximaal LTV 100% bij NIBC Extra

Voorwaarden en opmerkingen

Een aanvrager moet minimaal zes maanden in Nederland wonen én werken (peildatum bindende offerte). Dit moet de aanvrager aantonen met (bijvoorbeeld) een salarisstrook, een uitdraai van www.mijnuwv.nl en/of een werkgeversverklaring met een datum in dienst van minimaal zes maanden geleden en/of een verblijfsvergunning die minimaal zes maanden geleden is afgegeven. Woont en werkt de aanvrager nog geen zes maanden in Nederland, dan is een hypotheekaanvraag bij NIBC niet mogelijk, tenzij artikel 4.3 van deze acceptatiegids van toepassing is.

- Europese Economische Ruimte (EER). Op de site van de [Rijksoverheid](#) staan de landen die onder de EER vallen.
- Aanvragers met een Britse nationaliteit (Verenigd Koninkrijk) worden behandeld als aanvragers met een nationaliteit van buiten de EU /EER. Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.
- Een werknemer van buiten de EER heeft een verblijfsvergunning nodig. Dit moet een verblijfsvergunning zijn voor een niet-tijdelijk doel. Uitgebreide informatie staat op de [site van de IND](#).
- De aan te kopen woning moet bestemd zijn als hoofdverblijf.
- Een NIBC Investeringshypotheek is pas mogelijk zodra iedere aanvrager minimaal drie jaar in Nederland woont en werkt.
- Voor expats, kenniswerkers en overige werknemers die geen Nederlandse nationaliteit hebben, geldt: is de aanvrager en/of de medeaanvrager zelfstandig ondernemer of DGA en is dit inkomen nodig voor het verkrijgen van de financiering, dan kan dat alleen als ze 'lang-zelfstandigen' zijn. (Zie artikel 5.2. van deze acceptatiegids; Inkomen uit eigen onderneming). Dit geldt zowel voor NHG en niet-NHG aanvragen.
- De echtgeno(ot)t(e) van de aanvrager moet, ongeacht het huwelijksgoederenregime, de aanvraag hypotheekofferte ook ondertekenen en/of schriftelijke toestemming geven (in het Nederlands en/of Engels) voor de hypothecaire financiering.
- Eventuele benodigde eigen middelen voor de financiering moeten op een Nederlandse bankrekening en in euro's op naam van (een van) de aanvrager(s), bij een in Nederland gevestigde bank staan.
- Verhuren van de woning mag niet. Tijdelijk verhuren mag eventueel wel (zie artikel 11.7 van deze acceptatiegids) maar alleen nadat NIBC (Wooncollect) hiervoor schriftelijke toestemming heeft gegeven.
- Past de lening binnen de geldende NHG-normen? Dan moet deze gesloten worden met NHG, een overrule hierop is niet mogelijk.
- Voor expats en kenniswerkers is de 30%-regeling uitsluitend mogelijk na goedkeuring door de Hypotheekdesk van NIBC.
- Toelichting 30%-regeling
 - Een werkgever mag de extraterritoriale kosten van een expat/kenniswerker vergoeden door 30% van het brutoloon, inclusief vergoeding, belastingvrij te verstrekken.
 - Het netto-inkomen wordt hierdoor hoger omdat over 30% van het brutoloon (inclusief vergoeding) geen loonbelasting wordt ingehouden.
 - Bruteringsfactor is 1,4 en 30% vrijgesteld van belasting.
 - Rekensom (inkomen = 30% x 1,4 + 70% x 1) = inkomen x 1,12.

Let op!

Wil een expat gebruik maken van de 30%-regeling? Leg dat dan altijd voor aan de Hypotheekdesk van NIBC. De Hypotheekdesk bepaalt het 'extra' bruto-inkomen uit deze regeling en de restantduur van de regeling. Het surplus aan hypotheekbedrag (uit de 30%-regeling) moet als een apart leningdeel geadministreerd worden en

afgelost zijn op de einddatum van de regeling. Het toekennen en de einddatum van de 30%-regeling moeten blijken uit de belastingbeschikking.

4.2.1 Inkomen vrijgesteld van belasting

In specifieke situaties is er sprake van inkomen dat is vrijgesteld van belasting. Het bruto-inkomen is dan gelijk aan het netto-inkomen. In deze gevallen is het mogelijk om het inkomen te bruteren met 40% (bruteringsfactor 1,4) mits er sprake is van een vast dienstverband voor onbepaalde tijd of een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor onbepaalde tijd conform het nieuwste NHG model werkgeversverklaring en het inkomen in geen enkel land belast wordt. NIBC hanteert deze norm uitsluitend voor medewerkers van Verenigde Naties (VN) gerelateerde bedrijven, dit zijn onder andere;

- Europol
- EPO (European Patent Organisation)
- Eurojust
- Libanon Tribunaal
- ICC
- OPCW
- ESA

De volledige lijst met bedrijven vindt u [hier](#).

Omdat er geen belasting verschuldigd is over het inkomen, is er ook geen recht op fiscale renteaftrek. De lening wordt hierdoor getoetst conform de box 3-financieringstabellen.

Indien er sprake is van een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring voor onbepaalde tijd voor een medewerker bij een VN gerelateerd bedrijf, dient de aanvraag individueel beoordeeld te worden door de Hypotheekdesk.

Rekenvoorbeeld: Indien de medewerker een inkomen heeft van 100.000 euro per jaar, hanteren wij een toets inkomen van 140.000 euro.

Let op!

Het bruteren van het inkomen is uitsluitend mogelijk bij de NIBC Extra hypotheek.

4.3 Aanvragers met een afwijkende nationaliteit, inkomen niet nodig

Bij meerdere aanvragers kan de mede-aanvrager van wie het inkomen niet nodig is voor de toetsing, volstaan met 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 (on)bepaalde tijd als:

- De aanvrager volledig voldoet aan de normen van NIBC en/of NHG; en
- Het inkomen van de mede-aanvrager niet nodig is voor het verkrijgen van de lening met of zonder NHG.

4.4 Mede-eigenaren

Iedere aanvrager van wie het inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de lening moet naast eigenaar-bewoner van de woning ook hoofdelijk schuldenaar

worden (zijn) van de lening. Iemand die (mede-)eigenaar van de woning wordt (is), moet ook (hoofdelijk) schuldenaar en bewoner worden (zijn).

Voor NHG aanvragen geldt:

Bij niet-NHG-leningen is het niet mogelijk dat iemand wel schuldenaar maar niet de eigenaar van de woning is/ wordt.

Zie hiervoor artikel 1.3.3 van de NHG Voorwaarden & Normen met uitzondering van Norm 1.13 (BKR) en 1.14 (Fraude).

Bij niet-NHG-leningen is het mogelijk dat iemand wel schuldenaar maar niet de eigenaar van de woning is/ wordt. Een minimaal percentage eigendom is niet nodig. Wel moet de schuldenaar schriftelijk verklaren dat hij/zij (mede-)bewoner wordt van de woning.

Het borg staan van een derde (geen eigenaar-bewoner) voor de lening of voor een gedeelte daarvan, staan wij niet toe. Dit geldt voor zowel een NHG- als niet-NHG-lening.

Op uitdrukkelijk verzoek van beide aanvragers is het mogelijk om de geldlening alleen aan één van de beide echtgenoten/partners te verstrekken. Er moet voldaan worden aan onderstaande punten

- Het inkomen van de echtgenoot/partner die schuldenaar wordt is voldoende, en
- Deze echtgenoten/partners zijn niet in gemeenschap van goederen gehuwd maar onder huwelijkse voorwaarden, of er is sprake van een geregistreerd partnerschap onder partnerschapsvoorwaarden*, en
- Het onderpand staat alleen op naam van de aanvrager. In dat geval moet de andere echtgenoot/partner (niet de aanvrager):
 - Schriftelijk toestemming verlenen; en
 - Een ontruimingsverklaring tekenen.

*Wij vragen de huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden op om dit na te gaan.

Ongehuwde eigenaren (ongeacht de sekse of de verwantschap, dus ook broers en zussen of ouders) die samenwonen en waarvan het partnerschap niet geregistreerd is, zijn allemaal hoofdelijk schuldenaar én bewoner.

Medebewoners (niet zijnde gezinsleden) die niet-hoofdelijk schuldenaar zijn, moeten een ontruimingsverklaring ondertekenen. Deze verklaring moet bij finaal akkoord in het dossier aanwezig zijn of er moet voor een ontruimingsverklaring, bij finaal akkoord een notarisinstructie gemaakt zijn. In deze situatie is alleen een kopie geldig legitimatiebewijs van de medebewoner nodig voor in het acceptatiedossier.

	Burgerlijke staat	Eigenaar woning	Schuldenaar	Aanvullende documenten	Ontruimingsverklaring
Huwelijk	Gemeenschap van goederen	Beide	Beide	Geen	Nee
	Huwelijkse voorwaarden	Beide	Beide	Geen	Nee
		Een partner	Kopende partner	Tekenen voor toestemming bij de notaris door partner die geen eigenaar/ schuldenaar wordt.	Ja
Geregistreerd partnerschap	Zonder partnervoorwaarden	Beide	Beide	Geen	Nee
	Met partnervoorwaarden	Beide	Beide	Geen	Nee
		Een partner	Kopende partner	Tekenen voor toestemming bij de notaris door partner die geen eigenaar/ schuldenaar wordt.	Ja
Samenwonend	Zonder samenlevingscontract	Beide	Beide	Geen	Nee
	Met samenlevingscontract	Een partner	Kopende partner	Geen	Ja
		Beide	Beide	Geen	Nee
		Een partner	Kopende partner	Geen	Ja

4.5 Echtscheidingen

Aanvragen van personen in een nog lopende (echt)scheidingsprocedure beoordelen wij pas nadat de scheiding gerealiseerd en ingeschreven is.

Bij een afgeronde echtscheiding hebben wij alle volgende documenten nodig:

- Een kopie van het door alle partijen ondertekende echtscheidingsconvenant, inclusief eventueel later totstandgekomen aanvullingen indien deze het recht op alimentatie of de alimentatieverplichting beïnvloeden.
- Een kopie van het vonnis.
- Een kopie van een uittreksel van de inschrijving bij de Burgerlijke Stand.
- Indien aanwezig, een kopie van de akte van verdeling.

Bij een afgeronde scheiding van tafel en bed hebben wij alle volgende documenten nodig:

- Een kopie van het door alle partijen ondertekende convenant, inclusief eventueel later totstandgekomen aanvullingen indien deze het recht op alimentatie of de alimentatieverplichting beïnvloeden.
- Een kopie van het vonnis.
- Een kopie van een uittreksel van het huwelijksgoederenregister waaruit blijkt dat de scheiding van tafel en bed is ingeschreven.

Voor NHG leningen geldt voor echtscheidingen langer dan 12 jaar geleden dat een recent afschrift uit de burgerlijke stand samen met de meest recente belastingaangifte voldoende is om te bepalen of er mogelijk nog sprake is van alimentatieplicht. Hiermee komen het vonnis en het convenant voor deze klanten te vervallen. Voor niet-NHG leningen geldt voor echtscheidingen langer dan 12 jaar geleden dat een recent afschrift uit de burgerlijke stand voldoende is.

Bij beëindiging van een geregistreerd partnerschap hebben wij een kopie nodig van de door de gemeente afgegeven verklaring "Beëindiging geregistreerd

partnerschap” en een kopie van de door beide partijen getekende overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerde partnerschap.

Bij beëindiging van een samenlevingsovereenkomst hebben wij een kopie nodig van de (vaststellings)overeenkomst beëindiging samenleving.

Bij een scheiding zonder procedure bij een rechtbank (de zogenaamde ‘flitsscheiding’) hebben wij de volgende documenten nodig:

- Een kopie van de door beide partijen getekende overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerde partnerschap.
- Een kopie van de door de advocaat of notaris getekende verklaring, voorzien van datum, dat genoemde overeenkomst is opgemaakt en getekend.
- Een kopie van de akte van omzetting huwelijk in geregistreerd partnerschap.
- Een kopie van de door de gemeente afgegeven verklaring “Beëindiging geregistreerd partnerschap”.

4.6 Faillissement

Een aanvrager die in staat van faillissement of in surseance van betaling verkeert, of voor wie onder de ‘Wet schuldsanering natuurlijke personen’ (WSNP) een actuele schuldsaneringsregeling is afgesproken, komt niet in aanmerking voor een financiering.

5. INKOMEN

Er moet sprake zijn van een inkomen uitbetaald in euro. Inkomen uitbetaald in andere valuta dan euro zijn onacceptabel. Inkomen uit het buitenland in euro kan vooraf worden voorgelegd, dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG. Het inkomen moet uitbetaald worden op een

- Nederlandse privé IBAN-betalingrekening; of
- buitenlandse privé IBAN-betalingrekening echter uitsluitend van landen die vallen onder de SEPA verordening.
- Een IBAN betalingrekening (mede) op naam van de onderneming (natuurlijk – of rechtspersoon) is niet acceptabel.

5.1 Inkomen uit dienstverband

Wij rekenen met het inkomen uit vast dienstverband. Hieronder verstaan wij dat de aanvrager voor onbepaalde tijd in vaste dienst is, er geen sprake meer is van een proeftijd en er geen voornemens bestaan het dienstverband te beëindigen.

Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij de proeftijd is verstreken, kan, voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken indien de volgende verklaring van de werkgever wordt overgelegd:

“Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.”

Uit efficiency oogpunt werken wij uitsluitend met een NHG werkgeversverklaring voor NHG en niet-NHG aanvragen

.

Bij de bepaling van het inkomen gaan wij uit van het maximaal inkomen dat hoort bij een 40-urige werkweek. Het meerdere boven 40 uur nemen wij niet mee als inkomen maar beschouwen we in bepaalde gevallen als overwerk (zie artikel 5.1.5 van deze acceptatiegids). Bij meerdere dienstverbanden staan wij een maximale werkweek toe van 48 uur van alle dienstverbanden samen.

Een aanvraag nemen wij niet in behandeling als de aanvrager meerdere dienstverbanden heeft met een totale werkweek van meer dan 54 uur. Deze aanvragen kunt u dan ook niet voorleggen bij de Hypotheekdesk van NIBC.

NIBC neemt bij tweeverdieners beide inkomens volledig mee zoals beschreven in de Tijdelijke Regeling Hypothecaire Krediet.

Inkomen uit een dienstbetrekking in de (schoon-)familie of (ex-)partnerrelatiesfeer kan volledig meegenomen worden onder alle volgende voorwaarden:

- Op datum bindend aanbod moet het dienstverband minimaal zes maanden bestaan.
- De onderneming bestaat op datum bindend aanbod minimaal 36 maanden.
- Een recente UWV-uitdraai moet aangeleverd worden om het dienstverband en inkomen te verifiëren en eventuele (buitensporige) salarisverhogingen uit te sluiten.
- Toekomstige salarisverhogingen worden niet meegenomen.
- Afwijkingen moeten voorgelegd worden bij de Hypotheekdesk van NIBC.

Aanvragers kunnen ook gebruik maken van een Inkomensbepaling Loondienst. Hoe dat werkt, leest u in artikel 5.1.2.1 van deze acceptatiegids.

5.1.1 Loonbeslag of looncessie

Wij verstrekken geen lening als er sprake is van loonbeslag of looncessie.

5.1.2 Werkgeversverklaring

De aanvrager moet het inkomen aantonen met een werkgeversverklaring. Voor de werkgeversverklaring gelden alle volgende voorwaarden:

- De verklaring moet volledig en zonder correcties zijn ingevuld en voorzien zijn van een (elektronische) handtekening van de werkgever.
- De werkgeversverklaring mag bij het uitbrengen van het bindend aanbod niet ouder zijn dan drie maanden.
- De onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering en 13de maand kunnen alleen opgegeven worden als de uitkeringen een vast inkomensbestanddeel zijn (let hierbij goed op de correcte voetnoot op de werkgeversverklaring).

Voor NHG en niet-NHG aanvragen moet het NHG model werkgeversverklaring 2021 of 2023 in het dossier aanwezig zijn (www.nhg.nl/werkgeversverklaring).

Wanneer uit de werkgeversverklaring blijkt dat er geen duidelijkheid is over de voortzetting van het inkomen en/of er is sprake van een verlenging van het arbeidscontract voor een bepaalde duur (ongeacht het aantal maanden) dan moet het inkomen, indien mogelijk, als flexwerker (conform norm 6.3 NHG) beoordeeld worden.

Tevens kan, uitsluitend voor NHG aanvragen, het inkomen worden beoordeeld door het aanleveren van een positieve Arbeidsmarktscan (zie artikel 5.1.7 van deze acceptatiegids)

5.1.2.1 Inkomensbepaling Loondienst

Naast de werkgeversverklaring, is ook de Inkomensbepaling Loondienst toegestaan voor het vaststellen van het toetsinkomen. Bij de Inkomensbepaling Loondienst maken we gebruik van het UWV-verzekeringsbericht als bron, aangevuld met de salarisstrook en de Inkomensbepaling Loondienst rekentool.

Het gebruik van de Inkomensbepaling Loondienst is mogelijk voor aanvragers met de volgende loondienstbetrekking:

- Loondienst vast.
- Loondienst tijdelijk met een intentieverklaring.
- Loondienst tijdelijk zonder intentieverklaring (flexibel inkomen).

De Inkomensbepaling Loondienst mag op datum bindend aanbod van de lening niet ouder zijn dan drie maanden. De gecertificeerde pdf van het UWV-verzekeringsbericht moet in het dossier zitten.

Let op!

De financieel adviseur én de acceptant moeten het UWV-verzekeringsbericht controleren op een recente (laatste drie maanden) salarisstijging van 15% of meer waarbij het aantal gewerkte uren niet is gewijzigd. Als deze situatie zich voordoet, moet u de aanvraag inclusief toelichting voorleggen bij de Hypotheekdesk van NIBC.

5.1.3 Salarisstrook

Naast de werkgeversverklaring of Inkomensverklaring Loondienst, hebben wij een recente salarisstrook nodig. Op het moment van toetsing bij het uitbrengen van het bindend aanbod mag deze niet ouder zijn dan drie maanden. De gegevens van de werkgeversverklaring moeten gelijk zijn met de salarisstrook. Een afwijking tot maximaal vijf euro op maandbasis staan wij toe.

Als op de salarisstrook het IBAN-rekeningnummer ontbreekt of als er staat dat het salaris met kasbetaling wordt voldaan, hebben wij de volgende documenten nodig:

- De salarisstroken van de afgelopen (meest recente) drie maanden.
- De bankafschriften met daarop de bijschrijving van het salaris over de afgelopen (meest recente) drie maanden.

In plaats van de genoemde salarisstroken en bankafschriften met een bijschrijving van het salaris, voldoet ook een recente UWV-uitdraai waarop minimaal de (meest recente) drie maanden staan.

Let op!

De meest recente salarisstrook hebben wij altijd nodig, ook bij een Inkomensbepaling Loondienst. Zo controleren wij op eventueel loonbeslag, uitdiensttreding en verstrekte onderhandse leningen. Voor de Inkomensbepaling Loondienst is de salarisstrook ook nodig voor het achterhalen van de pensioenpremie.

5.1.4 Bankafschrift of UWV-uitdraai

Heeft de aanvrager een recent dienstverband van zes maanden of korter, dan hebben wij een kopie bankafschrift nodig waaruit blijkt dat het netto-inkomen is overgemaakt naar het rekeningnummer van de aanvrager(s).

Let op!

NIBC behoudt zich het recht voor om in andere voorkomende gevallen ook te vragen om een bankafschrift.

Het bedrag op het bankafschrift moet gelijk zijn aan het bedrag op de salarisstrook. Het mag maximaal vijf euro op maandbasis afwijken. Het bankrekeningnummer op de salarisstrook moet overeenkomen met het bankrekeningnummer op het bankafschrift en op naam staan van de aanvrager(s). De salarisstrook en het bankafschrift (bijschrijving salaris) moeten matchen.

Is de geldigheidstermijn van de salarisstrook verlopen (zie 5.1.3), dan moet er een nieuwe recente salarisstrook aangeleverd worden. Een nieuw bankafschrift is dan niet nodig. Uitgangspunt is dat er één salarisstrook met bijbehorende bijschrijving in het dossier zit.

In plaats van een kopie bankafschrift met bijschrijving van het salaris kan gekozen worden voor het aanleveren van een recente UWV-uitdraai.

5.1.5 Bestanddelen vaste bruto jaarinkomen

Voor het bepalen van het toetsinkomen kunnen de volgende onderdelen worden meegenomen (als deze vast zijn) en moet (als dat van toepassing is) de juiste voetnoot en/of aanduiding op de werkgeversverklaring staan:

- Brutoloon of salaris uit loondienst.
- Pensioen, AOW en/of Vut-uitkering (zie hoofdstuk 5.3.1).
- Vakantietoelage
 - het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoelage, of
 - 100% van de waarde van de vakantiebonnen of
 - 100% van het TSF vakantiegeld uit het tijdspaarfonds.
- Vaste 13de maand uitkering.
- Vaste eindejaarsuitkering/gratificatie volgens CAO.
- Onregelmatigheidstoelage : het bedrag over de laatste 12 maanden of gerekend vanaf datum in dienst bij een dienstverband korter dan 12 maanden
- Vaste functie gerelateerde toelagen zoals Vergoeding Eigen Bijdrage.
- Variabel inkomen waaronder overwerk en provisie: het bedrag over de laatste 12 maanden. Is dat meer dan 20% van het totaalinkomen (vaste brutoloon, vakantietoelage, vaste 13de maand, onregelmatigheidstoelage en overwerk/provisie) dan moet u dit voorleggen bij de Hypotheekdesk van NIBC (zowel NHG- en niet-NHG-aanvragen).
- Inkomenscomponenten die gebundeld zijn in een zogenaamd keuzebudget, mogen worden betrokken in het toetsinkomen als deze vast zijn en worden uitgekeerd in geld. Voor een juiste beoordeling hebben wij een specificatie nodig.
- Overige inkomensbestanddelen: als het inkomensbestandsdeel vast is. Voor een juiste beoordeling hebben wij een specificatie nodig.

Voor Rijksambtenaren geldt een standaard opbouw van 8% vakantiegeld en 8,3% eindejaarsuitkering. Voor Rijksambtenaren is geen specificatie noodzakelijk om deze onderdelen mee te nemen in het toetsinkomen.

Voor Gemeenteambtenaren geldt een standaard opbouw van 8% vakantiegeld en 6,75% eindejaarsuitkering. Voor Gemeenteambtenaren is geen specificatie noodzakelijk om deze onderdelen mee te nemen in het toetsinkomen!

Betaalt de aanvrager alimentatie aan een ex-partner, dan verminderen wij het bruto jaarinkomen met het alimentatiebedrag zoals genoemd in het echtscheidingsconvenant (zie hiervoor 5.3.3).

Onder het toetsinkomen vallen niet:

- Onkostenvergoedingen zoals reis- of representatievergoedingen.
- Vergoedingen voor een ziektekostenverzekering.
- Kinderopvang en soortgelijke vergoedingen of toeslagen.
- Pensioencompensatie.
- Inkomen in buitenlandse valuta.
- Levensloopbijdrage

5.1.6 Inkomen uit flexibele arbeidsrelatie

Bij een inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie hanteren wij als toetsinkomen het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen drie kalenderjaren. Dit doen we op basis van de jaaropgaven van het loon en van eventuele loon vervangende uitkeringen, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar of het huidige inkomen als dit lager is. Dit kan de aanvrager ook aantonen met een jaarlijkse inkomensverklaring van de belastingdienst.

De flexibele arbeidsrelatie moet blijken uit een werkgeversverklaring en/of de arbeidsovereenkomst.

Tijdelijk inkomen zonder intentieverklaring beoordelen wij als inkomen uit flexibele arbeidsrelatie. Hiervoor hebben we een uitgebreide toelichting van de financieel adviseur nodig die beeld geeft over het toekomstige inkomensperspectief.

5.1.7 Arbeidsmarktscan voor flexibele of tijdelijke arbeidsrelatie

Alleen voor NHG-aanvragen, kunt u voor het beoordelen van het inkomen uit onderstaande flexibele of tijdelijke arbeidsrelaties gebruik maken van een Arbeidsmarktscan:

- Seizoenswerk.
- Oproep- of invalwerk.
- Dienstverband in de proeftijd.
- Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring.
- Dienstverband dat op korte termijn kan worden beëindigd.
- Pay-rolling.

De Arbeidsmarktscan is een gewaarmerkt rapport en geeft twee uitkomsten:

- De huidige arbeidsmarktsscore (die moet minimaal 70 zijn).
- De verdien capaciteit van de aanvrager.

Voor het toetsinkomen gaan wij uit van het laagste van de verdien capaciteit uit de Arbeidsmarktscan of het huidige inkomen uit de werkgeversverklaring. Hieronder leest u een aantal punten om rekening mee te houden. Meer informatie hierover vindt u op de website van NHG of op www.arbeidsmarktkansen.nl.

Opmerkingen

- Na het invullen van de gegevens ziet u direct of u de Arbeidsmarktscan kunt gebruiken.
- Inkomensbepaling Loondienst is niet toegestaan in combinatie met een Arbeidsmarktscan.
- De aanvrager moet in de afgelopen 14 maanden minimaal 12 maanden hebben gewerkt.
- De kosten van het rapport zijn voor rekening van de aanvrager.
- Uitzendkrachten kunnen gebruik maken van een perspectiefverklaring (zie artikel 5.1.8 van deze acceptatiegids).

Let op!

Er geldt een overgangsregeling als een aanvrager geen Arbeidsmarktscan overlegt. Het toetsinkomen bepalen wij dan volgens artikel 5.1.6 van deze acceptatiegids

5.1.8 Flexibele arbeidsrelatie met perspectiefverklaring

Alleen voor NHG-aanvragen geldt dat uitzendkrachten gebruik kunnen maken van een perspectiefverklaring. De aanvrager moet dan minimaal 52 weken hebben gewerkt voor een door de Stichting Perspectiefverklaring gecertificeerd uitzendbureau.

Met een perspectiefverklaring mag u het inkomen op de werkgeversverklaring die hoort bij de perspectiefverklaring meenemen als toetsinkomen voor de gehele looptijd van de lening. De werkgeversverklaring en de perspectiefverklaring moeten door hetzelfde uitzendbureau afgegeven zijn. De perspectiefverklaring mag op de datum van het bindend aanbod van de lening niet ouder zijn dan zes maanden. De werkgeversverklaring die afgegeven is bij de perspectiefverklaring is, conform NHG-normen, zes maanden geldig (in plaats van drie maanden).

5.1.9 Bijzondere arbeidsrelatie

In de (bijzondere) arbeidsrelaties die u hieronder leest, gaat NIBC uit van een vast dienstverband als het voldoende beeld geeft over het toekomstige inkomensperspectief en de hoogte van het inkomen marktconform is:

- Specialist (arts) in opleiding.
- Promovendus.
- Burgemeester, wethouder, kamerlid (politieke ambtsdrager).
- Geestelijke (predikant, pastoor).

Heeft de aanvrager een van deze arbeidsrelaties? Dan is het van belang dat u de aanvraag voorlegt bij de Hypotheekdesk van NIBC voordat wij het renteaanbod uitbrengen.

5.1.10 Inkomen uit toekomstig dienstverband en na loonsverhoging

Wij gaan uit van het inkomen uit een toekomstig dienstverband als uit de arbeidsovereenkomst van de aanvrager blijkt dat:

- Het een vast dienstverband is voor onbepaalde tijd, waarbij er geen sprake is van een proeftijd.
- Het dienstverband ingaat binnen zes maanden vanaf de toetsing bij het uitbrengen van de definitieve offerte;
- De aanvrager een eventueel inkomenstekort vanaf de passeerdatum tot de datum van de indiensttreding/loonsverhoging uit eigen middelen aan kan vullen.
- Inkomen na loonsverhoging moet ingaan binnen zes maanden vanaf de toetsing bij het uitbrengen van de definitieve offerte. Het een vast dienstverband is conform artikel 5.1 van deze acceptatiegids, waarvan de proeftijd is verstreken.

Inkomen na loonsverhoging moet ingaan binnen zes maanden vanaf de toetsing bij het uitbrengen van de definitieve offerte.

Heeft de aanvrager op dit moment ouderschapsverlof dat eindigt binnen zes maanden vanaf de toetsing bij het uitbrengen van de definitieve offerte? Dan mag u voor de bepaling van het inkomen rekenen met het hogere inkomen.

Heeft de aanvrager inkomen uit een uitkering en is er sprake van een aantoonbare verhoging binnen zes maanden, dan kunt u rekenen met deze verhoogde uitkering.

5.1.11 Belastingplichtig in het buitenland

Een inkomen uit een dienstbetrekking vanuit het grensgebied met België en Duitsland telt onder een aantal voorwaarden mee in het toetsinkomen. Die voorwaarden zijn:

- Het salaris is in euro.
- De werkgeversverklaring is in de Nederlandse of Engelse taal (standaard NHG-model).
- De aanvrager is op de datum van het bindend aanbod al minimaal twee maanden in dienst.
- De salarisstrook en eventuele andere documenten zijn in het Nederlands, Engels of Duits (of voorzien van een officiële vertaling in het Nederlands of Engels).
- Bij twijfel legt u de werkgeversverklaring en salarisstrook voor bij de Hypotheekdesk van NIBC.

Is de aanvrager voor de inkomstenbelasting in het buitenland belastingplichtig, dan verlagen wij het financieringslastpercentage volgens de normen van de NHG.

Deze verlaging is niet van toepassing als:

- Op grond van (inter-)nationale belastingregelingen blijkt dat er sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland; of
- Een van beide aanvragers belastingplichtig is in Nederland onder de voorwaarde dat het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is.

5.1.12 Naderend pensioen

Bereikt de aanvrager, op datum bindend aanbod, binnen tien jaar de AOW-leeftijd (conform SVB.nl), toon dan aan dat de aanvrager zijn of haar lening verplichtingen ook vanaf de AOW-leeftijd kan dragen.

Reken voor het toetsinkomen daarom dus vanaf datum renteaanbod met tien jaar plus de geldigheidsduur van de offerte.

Als de aanvrager na de AOW-datum onvoldoende inkomen heeft om de hele lening op het resterende inkomen te dragen, dan moet het gedeelte van de lening dat na de AOW-datum niet meer op het resterende inkomen draagbaar is, zijn afgelost. Dat kan door dat gedeelte van de lening onder te brengen in een apart leningdeel met een annuïtaire aflossingswijze met een looptijd die gelijk is aan de periode tussen de aanvang van de lening en de AOW-datum. Bij de bepaling van de leencapaciteit toetsen wij niet op basis van een 30-jarige annuïteit maar houden we rekening met de werkelijke looptijd van het leningdeel. Is de resterende rentevast periode korter dan tien jaar en de lening aan het eind van de rentevast periode afgelost, dan rekenen we met de werkelijke rente.

Het toekomstige inkomen is het totaal aan AOW (vanaf 67 jaar) en het opgebouwde pensioen of de lijfrente (vanaf pensioenleeftijd 68 jaar) en wordt aangetoond met een:

- Recent pdf 'download uw pensioenoverzicht' van www.mijnpensioenoverzicht.nl; en/of
- Lijfrente inclusief berekening, volgens norm 5.3.2; en/of
- Uniform Pensioen Overzicht (UPO).

Deze documenten (kopie) moeten in het lening dossier zitten en mogen op het moment van het uitbrengen van het bindend aanbod niet ouder zijn dan drie maanden.

5.1.13 Twee aanvragers met een tijdelijk inkomstentekort bij (naderende) AOW-ingangsdatum

Een senior is, zoals ook beschreven in artikel 3.2.7. van deze acceptatiegids, een aanvrager die op de datum van het bindend aanbod de AOW-leeftijd heeft bereikt of de AOW-leeftijd nog niet heeft bereikt maar deze wel binnen tien jaar bereikt.

Als er twee aanvragers zijn met een leeftijdsverschil waarbij de jongste aanvrager op een later moment dan de oudste aanvrager de AOW gerechtigde leeftijd bereikt, dan kan er een tijdelijk inkomstentekort zijn. Wij noemen dit het AOW-gat. Als er één aanvrager is die op datum bindend aanbod aangemerkt wordt als 'senior', dan mag de financieringslast vanaf de AOW-ingangsdatum van de oudste aanvrager tot de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager op basis van werkelijke lastentoets in plaats

van annuïtaire lasten worden vastgesteld. Dit geldt voor zowel NHG- als niet-NHG aanvragen.

Voorwaarden:

1. De financieringslast moet op de gebruikelijke manier vastgesteld worden in de periode:
 - a. Voordat de oudste de AOW-leeftijd heeft bereikt; en
 - b. Nadat de jongste de AOW-leeftijd bereikt.
2. Er mag maximaal 120 maanden getoetst worden op werkelijke lasten.
3. De werkelijke maandlast gelijk of lager is dan de toegestane maandlast.
4. De rentevaste periode moet minimaal 10 jaar zijn en minimaal duurt tot de jongste de AOW-leeftijd heeft bereikt. Hierop zijn twee uitzonderingen:
 - a. De rentevaste periode mag ook korter zijn, als het leningdeel aan het eind van de rentevaste periode helemaal is afgelost.
 - b. Leningdelen die al bestonden voor datum van het bindend aanbod.

Opmerkingen

Een kortere rentevaste periode met een minimum van tien jaar staan wij alleen toe als het leningdeel aan het eind van de rentevaste periode helemaal is afgelost of de leningdelen al bestonden voor datum van het bindend aanbod.

5.2 Inkomen uit eigen onderneming

Het inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf, waarin de ondernemer minimaal 12 maanden actief is, kan in de toetsing worden betrokken. Het inkomen wordt zowel voor NHG als niet-NHG aanvragen vastgesteld conform de toetskaders van NHG, [klik hier voor uitgebreide uitleg](#).

Een samenvatting

- Gemiddeld inkomen/ saldo fiscale winst van de afgelopen 3 jaar met een maximum van het laatste jaar
- Overwinst (dividend) kan meegenomen worden in het berekenen van het inkomen.
- Ondernemers die minimaal 12 maanden in de KvK staan ingeschreven en voorafgaand in loondienst werkzaam zijn geweest, kunnen dit inkomen uit loondienst gebruiken om de periode van 36 maanden te completeren.
- Ondernemers die tevens inkomen uit loondienst ontvangen gebaseerd op 32 uur of meer (80% dienstverband), dan mag het inkomen uit de onderneming niet meer bedragen dan maximaal 30% van het inkomen uit loondienst op jaarbasis.
- Ook indien er sprake is van wijziging rechtsvorm kan een inkomensverklaring worden aangevraagd.

De rekening voor het opmaken van een IKV door een rekenexpert betaalt de opdrachtgever

Indien er sprake is van een zakelijk krediet in het BKR, dan dient dit zichtbaar te zijn in de inkomensverklaring of dient er een separate verklaring van de rekenexpert aangetoond te worden waaruit blijkt dat er rekening is gehouden met het zakelijke krediet.

De rekenexperts die wij accepteren (voor NHG- en niet-NHG-aanvragen) zijn gepubliceerd op de website van NIBC

Er wordt geen rekening gehouden met inkomen uit een onderneming na de AOW leeftijd van de aanvrager.

Wij accepteren geen aanvragen voor het verstrekken van een lening aan ondernemers die:

- Actief zijn in een land die op de sanctielijsten staan; en/of
- Actief zijn in de seks- en of drugsindustrie; en/of
- Een inkomen ontvangen uit een onderneming die naar onze mening onvoldoende inzichtelijk of transparant is. Denk hierbij aan kantoren voor money transfer, smartshops, motorclubs, wapenhandel en exploitanten van amusement- en speelautomaten.

Ondernemers in horeca, casino's, autohandel en handel in onroerend goed accepteren wij alleen als de jaarcijfers en overige financiële stukken voldoende inzichtelijk en transparant zijn.

5.2.1 Inkomen van IB-ondernemers en DGA's als kort-zelfstandigen

De aanvraag wordt als kort-zelfstandig behandeld als op datum bindend aanbod indien:

- de ondernemer/ onderneming langer dan 12 maanden maar korter dan 36 maanden ingeschreven staat in de KvK; en/of
- de ondernemer/ onderneming langer dan 12 maanden in de KvK staat ingeschreven en
 - van de onderneming minder dan drie jaarcijfers beschikbaar zijn; en
 - de ondernemer voorafgaand in loondienst werkzaam is geweest; en
 - het inkomen uit loondienst wordt gebruikt om de periode van 36 maanden te completeren.

Merken wij de aanvraag aan als kort-zelfstandigen dan geldt voor niet-NHG aanvragen twee afwijkingen t.o.v. ons regulier beleid:

- a) Er geldt een afslag van 10% op het inkomen van de ondernemer beoordeeld door de rekenexpert zodat, voor kort-zelfstandigen, het inkomen uitkomt op 90% van hetgeen als toetsinkomen in de IKV is opgenomen.
 - Kort-Zelfstandigen en NHG-aanvraag : geen afslag op inkomen
 - Kort-Zelfstandigen en niet-NHG-aanvraag : wel afslag op inkomen

 - b) Er geldt een opslag in de rente voor de eerste 10 jaar ongeacht de rentevaste periode.
 - Kort-Zelfstandigen en NHG-aanvraag : geen renteopslag
 - Kort-Zelfstandigen en niet-NHG-aanvraag : wel rentopslag
- De hoogte van de renteopslag vindt u op de website van NIBC.
 - Bij een verhoging van een (bestaande) hypotheek of indien client gebruik maakt van de meeneemregeling (eventueel in combinatie met een verhoging) is er een nieuw toets moment voor de gehele lening. Als blijkt dat (minimaal) één van de kredietnemers kort-zelfstandig is, dan is bij een niet-NHG aanvraag de genoemde afslag op het inkomen van de ondernemer en de renteopslag over de gehele lening van toepassing. De renteopslag geldt voor 10 jaar vanaf het moment dat de gewijzigde lening (na hertoetsing) geldt (passeerdatum bij de Notaris of datum bindend aanbod bij een onderhandse verhoging).

- Als bij een aanvraag een overbruggingskrediet nodig is (let op! het overbruggingspand moet bij kort-zelfstandigen definitief verkocht zijn) dan geldt voor het overbruggingskrediet geen opslag.

Let op!

Een aanvraag kan aanleiding geven te worden voorgelegd bij de Hypotheekdesk van NIBC. Bijvoorbeeld omdat wij vragen hebben over het inkomen of vanwege een BKR-geregistreerde financiering waarvan niet duidelijk is of deze een zakelijk of privékarakter heeft. Of wanneer er conform artikel 3.2.1. sprake is van een overbruggingskrediet op een onverkochte woning i.c.m. een inkomen van een (kort) zelfstandig ondernemer.

Voor de incassorekening (SEPA-machtiging) van de hypotheek bij NIBC dient er gebruik te worden gemaakt van een bankrekening op naam van de aanvrager(s). Een rekening op naam van de onderneming kan niet gebruikt worden voor de SEPA-machtiging.

5.2.2 Een KvK inschrijving naast inkomen een loondienstverband

Heeft een aanvrager of medeaanvrager, naast een loondienstverband, een of meerdere KvK-inschrijvingen? En is het inkomen van deze onderneming(en) niet nodig voor de financiering?

Wij beoordelen dan op basis van een laatste jaarrekening en/of aangifte of deze onderneming een gevaar is voor de continuïteit van het (loondienst-) inkomen. Bijvoorbeeld omdat er zakelijke leningen zijn (liquiditeit) of omdat er één of meer jaren verlies wordt geleden (winstgevendheid).

Toelichting

Wij vragen de laatste jaarrekening en IB-aangifte op.

Tot 01-07-2023: de jaarrekening/aangifte 2021.

Vanaf 01-07-2023: de jaarrekening/aangifte 2022.

Is er naast een loondienstverband een KvK-inschrijving/onderneming? Kijk dan bij stap 1 en 2 in het schema hieronder:



Opmerkingen

- Bij een IB-ondernemer (bijvoorbeeld eenmanszaak/vof) moet de meest recente IB-aangifte overlegd worden (jaarrekening is optioneel). Voor een VPB-ondernemer (bijvoorbeeld een bv of stichting) moeten een IB-aangifte én een jaarrekening overlegd worden.
- Bij een VPB-ondernemer moet een eventuele lening en/of rekening-courant aan de directie tegen werkelijke lasten opgenomen worden in het kredietoverzicht.
- Een beoordelingsverklaring (zie onder bij stap 3) die is opgemaakt door een geaccrediteerde rekenexpert, is ook toegestaan.
- Eén of meerdere ratio's negatief? Leg dan de aanvraag voor bij de Hypotheekdesk van NIBC.

Naast een loondienstverband twee of meer KvK-inschrijvingen/ondernemingen?
Bekijk dan stap 3:

- De financieel adviseur moet bij een geaccrediteerde rekenexpert een 'beoordelingsverklaring' opvragen.
- De kosten komen voor rekening van de aanvrager.

5.2.3 Eigen middelen en onderneming

Is een of meerdere van onderstaande punten van toepassing dan moet de financieel adviseur een verzoek sturen naar de rekenexpert (die de IKV opgemaakt heeft) met de vraag/vragen. De rekenexpert geeft antwoord en geeft aan:

- hoeveel eigen middelen ingebracht of onttrokken worden, zodat de onderneming voldoet/ blijft voldoen aan de minimale ratio's zoals opgenomen in de (NHG) toetskaders; en
- of eventuele zakelijke kredieten zichtbaar zijn in de jaarrekening.
- Het komt voor dat eigen middelen uit privé ingebracht worden in de onderneming als aanvulling op de liquide middelen om zo de balans positief te corrigeren. De hiervoor gebruikte eigen middelen kunnen niet nogmaals gebruikt worden om de (hypotheek) financieringsopzet sluitend te krijgen. Ook mogen deze middelen niet worden gebruikt om dubbele lasten aan te tonen (bij een overbruggingslening).
- Ook komt het voor dat de eigen middelen uit de onderneming onttrokken worden om de financiering sluitend te krijgen. Het is dan van belang dat de rekenexpert verklaart dat de onderneming nog wel voldoet aan de minimale ratio's zoals omschreven in (NHG) toetskaders als er liquide middelen voor privé-uitgaven onttrokken worden uit de onderneming.
- Tot slot kan een financiering in het BKR voorkomen die wij als zakelijk bestempelen. Alleen in het BKR staat aanvrager als kredietnemer (vooral voorkomend bij de IB-ondernemer).

5.2.4 Resultaat uit overige werkzaamheden

Heeft een aanvrager een inkomen dat valt onder 'resultaat uit overige werkzaamheden' en is dit inkomen nodig voor de haalbaarheid van de hypotheek? Dan moet u hiervoor een IKV op laten maken. Dat geldt voor NHG- en niet-NHG-aanvragen.

5.3 Overige inkomensbestandsdelen

5.3.1 Pensioen, AOW of Vut-uitkering (volledig)

Pensioen, AOW of Vut-uitkering kunnen volledig meegenomen worden voor de duur van de uitkering. Onder pensioen verstaan wij de totale jaarlijkse bruto-uitkering uit het pensioenfonds of de pensioenverzekering. Afhankelijk van de situatie is dit het ouderdomspensioen of het nabestaandenpensioen, de lijfrente (zie 5.3.2) en AOW (inclusief vakantietoeslag). Dit inkomen moet geverifieerd worden met:

- Pensioentoekeningsbesluit/ pensioenbeschikking; en/of
- Recent overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl; en/of
- Lijfrentepolis.

Genoemde documenten moeten in het dossier zitten en mogen op het moment van het uitbrengen van het bindend aanbod niet ouder zijn dan drie maanden.

Afwijkende AOW en pensioendata

Het kan voor komen dat de ingangsdatum van de pensioenuitkering op www.mijnpensioenoverzicht.nl afwijkt van de AOW-leeftijd. In deze gevallen hebben wij aanvullende documenten nodig om te bepalen wat het inkomen vanaf de AOW-leeftijd is.

Aanleveren in geval van een lening met NHG:

1. Een overzicht van een pensioenverzekeraar waarbij de ingangsdatum van het pensioen teruggebracht is naar de AOW gerechtigde leeftijd. Het aangetoonde (lagere) inkomen moet voldoende zijn om de hypotheek vanaf AOW gerechtigde leeftijd te kunnen dragen.

Aanleveren in geval van een lening zonder NHG:

1. Een overzicht van [mijnpensioenoverzicht.nl](http://www.mijnpensioenoverzicht.nl) waarbij de ingangsdatum van het pensioen teruggebracht is naar de AOW gerechtigde leeftijd. Het aangetoonde (lagere) inkomen moet voldoende zijn om de hypotheek vanaf AOW gerechtigde leeftijd te kunnen dragen.
2. Of aantonen dat de bruto maandtermijn in de periode tussen de AOW- en de pensioendatum opgevangen kan worden met eigen middelen (bruto maandtermijn x periode).

Inkomensbepaling Pensioen (IBP)

Berekenen van het pensioeninkomen kan ook op basis van de methode Inkomensbepaling Pensioen (IBP) conform artikel 6.7.6 van de NHG Voorwaarden & Normen. Om het pensioeninkomen te berekenen dient het pensioenoverzicht van de aanvrager van www.mijnpensioenoverzicht.nl te worden ingevoerd in de rekentool: <https://www.inkomensbepalingpensioen.nl/>. Wij accepteren de Inkomensbepaling Pensioen voor zowel NHG en niet-NHG aanvragen.

5.3.2 Lijfrente

Een lijfrenteproduct kan ook tot het pensioeninkomen worden gerekend als het een polis of bankspaarproduct is waarin een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Toekomstige premies mogen uitsluitend worden meegenomen voor zover het reguliere premies zijn die minimaal een jaar voorafgaand aan de datum bindend aanbod ook al verschuldigd waren.
- De einddatum van de berekende uitkeringen mag niet liggen voor de einddatum van de lening.

Het inkomen uit lijfrente bepalen wij met de volgende rekenregels:

- Het prognoserendement bedraagt maximaal 4% of het historisch rendement als dit lager is.
- De rekenrente bedraagt maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandsche Bank.
- De prognose berekening dient opgemaakt te worden door de uitkeringsinstantie

Dit geldt voor zowel NHG- als niet-NHG-leningen.

Wordt een lijfrente uitgekeerd tot overlijden van de begunstigde, tel dan de lijfrente-inkomsten volledig als vast inkomen mee. Is de lijfrente tijdelijk en nog minimaal vijf jaar resterend (overbruggingslijfrente), dan tellen we het inkomen mee voor de periode dat ontvangst van gelden zeker is. Het deel van de lening dat gebaseerd is op dit tijdelijke inkomen, wordt als annuïtair leningdeel met een looptijd gelijk aan de duur van het inkomen verstrekt. Bij de aanvraag moet de aanvrager een offerte of kopie-polis overleggen van een verzekeraar, waarin een fiscale lijfrente clause is opgenomen en waaruit de jaaruitkering blijkt. Daarna moet er, voor finale acceptatie van het dossier, een bevestiging van de verzekeraar zijn (bijvoorbeeld een kopiepolis), waaruit blijkt dat de verzekering is afgesloten. Een bewijs van storting van de koopsom alleen is niet voldoende.

5.3.3 Alimentatie

Een alimentatieverplichting aan de ex-partner zoals overeengekomen in het echtscheidingsconvenant moet in mindering worden gebracht op het bruto jaarinkomen voor de periode dat de verplichting ervan zeker is. Dit betekent dat de alimentatieverplichting maximaal 12 jaar wordt afgetrokken van het inkomen. De werkelijke periode van aftrekbaarheid wordt bepaald door hetgeen is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap, of is vastgelegd in een notariële akte.

De verplichting voor de kinderen laten we buiten beschouwing en hoeft niet van het inkomen te worden afgetrokken.

Inkomen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld. Dat kan alleen als de alimentatie voor de aanvrager is (en niet voor de kinderen) en de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak, is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap, of is vastgelegd in een notariële akte.

5.3.4 Sociale uitkeringen

Bij sociale uitkeringen maken we onderscheid tussen uitkeringen van blijvende aard en van tijdelijke aard. Bij uitkeringen van blijvende aard hanteren we het werkelijke bedrag van de uitkeringen als inkomen. Gaat het om een inkomen uit een (sociale) uitkering die niet blijvend van aard is, dan kan het inkomen worden meegeteld voor de periode dat zekerheid bestaat over hoogte van de uitkering.

De uitkering dient aangetoond te worden door middel van het meest recente uitkeringsbesluit. Uit het document dient te blijken wat de duur en de hoogte van de uitkering is. Is het inkomen (door middel van indexering) hoger dan genoemd op het uitkeringsbesluit en wordt dit inkomen meegenomen in de leencapaciteit

berekeningen, dan dient tevens de meest recente uitkeringspecificatie aangetoond te worden waaruit het actuele inkomen blijkt.

Alle overige sociale uitkeringen (zoals kinderbijslag) nemen wij niet mee.

5.3.5 Beëindiging inkomen

Leningdelen die gebaseerd zijn op tijdelijk inkomen (bijvoorbeeld een tijdelijke lijfrente of inkomen uit alimentatie), moeten als gescheiden annuïtair/lineair leningdeel worden afgelost binnen de periode dat het tijdelijke inkomen gegarandeerd is. Bij de bepaling van de leencapaciteit toetsen we niet op basis van een 30-jarige annuïteit, maar houden we rekening met de kortere looptijd van het leningdeel.

5.3.6 Inkomen uit Persoonsgebonden budget PGB

Inkomen uit PGB nemen wij mee als toetsinkomen voor NHG en niet-NHG aanvragen. Meer informatie hierover vindt u op www.nhg.nl. Om het inkomen te bepalen wordt onderscheid gemaakt in 3 verschillende typen PGB inkomen;

PGB inkomen met een KvK inschrijving:

Er dient in dit geval een inkomenverklaring (IKV) aangetoond te worden door een geaccrediteerde rekenexpert. De aan te tonen documenten vindt u terug in hoofdstuk 5.1. (inkomen uit onderneming) van deze acceptatiegids.

PGB inkomen zonder KvK inschrijving (niet familiair)

Indien er sprake is van PGB inkomen zonder een KvK inschrijving én er is sprake van een zorgovereenkomst met een familielid, zijn de voorwaarden als volgt:

- Er dient sprake te zijn van meer dan één zorgontvanger; en
- Inkomen wordt beoordeeld als inkomen uit flexibel dienstverband zoals beschreven in artikel 5.1.6. van deze acceptatiegids ; en
- Toetsinkomen wordt bepaald op basis van het gemiddelde inkomen uit de IB aangiften van de afgelopen 3 jaarmet een maximum van het laatste jaar: en
- Ter onderbouwing van het inkomen dienen de aanslagen IB van de corresponderende jaren aangeleverd te worden. Het meest recente jaar mag een concept aanslag zijn als er nog geen definitieve aanslag is opgelegd.

PGB inkomen zonder KvK inschrijving (familiaire zorgverlening)

Indien er sprake is van PGB inkomen zonder een KvK inschrijving én er is sprake van zorgverlening aan een familielid, zijn de voorwaarden als volgt:

- Inkomen wordt beoordeeld als inkomen uit flexibel dienstverband zoals beschreven in artikel 5.1.6. van deze acceptatiegids; en
- Toetsinkomen wordt bepaald op basis van het gemiddelde inkomen uit de IB aangiften van de afgelopen 3 jaar, met een maximum van het laatste jaar; en
- Ter onderbouwing van het inkomen dienen de aanslagen IB van de corresponderende jaren aangeleverd te worden. Het meest recente jaar mag een concept aanslag zijn als er nog geen definitieve aanslag is opgelegd; en
- Een zorgovereenkomst voor onbepaalde tijd is vereist; en
- Na AOW leeftijd van de zorgverlener nemen we geen PGB inkomen (meer) mee, uiteraard wel eventueel pensioen – en AOW inkomen.
- PGB inkomen wordt meegenomen tot de maximale leeftijd van 77 jaar van de zorgontvanger.

5.3.7 Inkomen uit verhuur

In geval van een aanvraag zonder NHG, waarbij er sprake is van één of meerdere onderpanden in bezit, dan wordt door ons de lastenberekening gemaakt. Is er sprake van een Investeringshypothecaire (dan wel een verhuurhypothecaire van een andere partij) en de rentevast periode is langer dan 10 jaar, dan wordt de maandlast verrekend met de huurinkomsten. Is de rentevast periode korter dan 10 jaar, maakt de NIBC-acceptant de berekening van de maandlasten op basis de actuele AFM toetsrente. Dit hoeft niet voorgelegd te worden aan de Hypotheekdesk van NIBC. Wij maken gebruik van een invulsheet die u op onze website kunt vinden.

Indien de inkomsten hoger zijn dan de lasten, worden de lasten op nihil gesteld, maar het resterende bedrag aan huurinkomsten wordt niet als inkomen getoetst.

Zijn de huurinkomsten lager dan de lasten, worden de gesaldeerde lasten meegenomen in de berekening.

Opmerking

Indien er sprake is van een verhuurde woning, dient in het dossier aangetoond te zijn dat er sprake is van een verhuurhypothecaire of toestemming voor verhuur van de betreffende hypotheekverstrekker op het betreffende pand.

5.4 Toetsingsnormen

5.4.1 Woonquote

De betaalbaarheid van de hypotheek toetsen wij volgens de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) en de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF). Hierbij gaan we uit van :

- het toetsinkomen bepaald volgens hoofdstuk 5.1 t/m 5.3 van deze gids
- de woonquote box 1 of box 3, afhankelijk van of de aftrekbaarheid van de rente van het leningdeel
- toetsrente van de hypotheek

De toetslast van de hypotheek moet passen binnen de toegestane woonlast conform de TRHK. In een aantal situaties is hierbij een uitzondering mogelijk binnen de ruimte van de TRHK of als maatwerk.

We volgen de onderstaande uitzonderingen van de TRHK:

- zuiver oversluiten van de bestaande hypotheek (artikel 3.2.8 van deze gids); en
- seniorenpropositie bij aankoop van een woning/ oversluiten van een hypotheek (artikel 3.2.7. van deze acceptatiegids); en
- verduurzaming van de bestaande woning of bij aankoop van een woning (artikel 3.2.5. van deze acceptatiegids); en
- aankoop energiezuinige - of NulopdeMeterwoning (artikel 3.2.5 van deze acceptatiegids).

5.4.2 Verruiming van de woonquote

Een verruiming van de woonquote met maximaal 3% is mogelijk voor een alleenstaande met een toetsinkomen tussen 20.500 euro en 31.000 euro. Het berekende financieringslastpercentage kan niet hoger zijn dan het financieringslastpercentage dat hoort bij een toetsinkomen van 31.000 euro.

Uit deze formule volgt de jaarannuïteit. Met behulp van de toetsrente wordt vervolgens de maximaal te verstrekken hypotheek bepaald.

5.4.3 Toetsrente

Elk kwartaal stelt de AFM de toetsrente voor hypotheekleningen met een rentevast periode korter dan tien jaar vast. Wij hanteren deze toetsrente in onze systemen en berekeningen. De AFM publiceert deze toetsrente uiterlijk twee weken voor het nieuwe kwartaal op haar website, www.afm.nl. De AFM neemt een gewogen gemiddelde (naar marktaandeel) van de hypotheekrente die in ieder geval vijf van de zes grootste hypotheekaanbieders gebruiken. Om het gewogen gemiddelde vast te stellen, ontvangt de AFM van de zes grootste hypotheekaanbieders de hypotheekrente die geldt op de eerste dag van de laatste maand van het lopende kwartaal voor annuïtaire hypotheekvormen met een rentevast periode van tien jaar.

5.4.4 Bijleenregeling

Alleen de rente over de eigenwoningschuld is fiscaal aftrekbaar. Per 01-01-2014 is de bijleenregeling van kracht. Door deze regeling wordt de eigenwoningschuld door de klant, al dan niet in samenwerking met de (fiscaal) adviseur, bepaald. Het bedrag dat boven op de eigenwoningschuld wordt aangevraagd, moet in de toetsing als consumptief aangemerkt worden en volgens de daarvoor geldende normen in de berekening worden meegenomen. We gaan ervan uit dat de adviseur samen met de aanvrager de eigenwoningschuld heeft bepaald en hiermee in de bepaling van het maximaal te lenen bedrag rekening heeft gehouden.

Als er sprake is van een box 3-gedeelte in de lening, dan wordt dit opgevoerd als consumptief deel. Voor dit leningdeel geldt een afwijkende woonquote. Bovenstaande regeling moet al bij de aanvraag van een lening toegepast worden om het maximaal te lenen bedrag te bepalen. In het renteaanbod staat een extra paragraaf die de aanvrager wijst op het belang van de box 1-/box 3-verdeling voor zijn of haar bruto-/nettolastberekening.

De opgegeven gegevens vanuit de adviseur zijn in dit artikel altijd leidend. Als de eigenwoningreserve niet aantoonbaar wordt ingebracht in de nieuwe lening, moet een aanvullende (voor NIBC acceptabele) verklaring aangeleverd worden.

5.4.5 Consumptief deel

Box 3 deel binnen de lening

Het is mogelijk om een Box 3 deel binnen de financiering op te voeren tot maximaal 100% van de marktwaarde. Dit kan een bestaand Box 3 deel zijn dat voortkomt uit de oude hypotheek of een Box 3 deel dat te maken heeft met het financieren van de aan te kopen woning en de kosten (fiscaal gefaciliteerd). Conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet geldt er voor dit deel van de lening een hogere woonquote.

Opname vrije besteding

- Een consumptieve opname voor vrije besteding is mogelijk tot maximaal 80% van de marktwaarde (inclusief de consumptieve besteding).
- Indien er - op basis van moverende redenen - een verzoek is om een consumptieve opname boven de 80% van de marktwaarde aan te vragen, dan kan hiervoor een verzoek ter beoordeling worden ingediend bij de Hypotheekdesk van NIBC. Verzoeken boven de 90% van de marktwaarde (inclusief de consumptieve besteding) worden niet geaccepteerd en kunnen niet worden voorgelegd bij de Hypotheekdesk.

Het bedrag dat opgenomen wordt als consumptieve vrije besteding dient te blijken uit de opgegeven gegevens van de adviseur en moet altijd als apart leningdeel worden opgevoerd.

Openstaande kredieten mogen hiermee worden afgelost, voor de behandeling hiervan verwijzen wij naar artikel 5.5.3. van deze acceptatiegids. Consumptieve bestedingen zijn alle uitgaven die geen verband houden met het verkrijgen of vergroten van de eigendom van de woning, een kwaliteitsverbetering van de woning of met het herfinancieren van de bestaande hypotheek. De volledige voorwaarden vindt u in onderstaand overzicht:

LTV ≤ 65%	LTV > 65% en ≤ 80%	LTV > 80% en ≤ 90%	LTV > 90%
Geen maximum bedrag consumptieve besteding.	Maximaal 150.000 EUR.	Op basis van beoordeling Hypotheekdesk	Consumptieve besteding niet toegestaan.

Een aanvraag boven de 80% LTV (met als absoluut maximum 90% LTV en maximaal 150.000 euro cumulatief berekend) kan voorgelegd worden als overrule bij de Hypotheekdesk van NIBC. De aanvraag dient vergezeld te gaan met een uitgebreide toelichting van de financieel adviseur waaruit blijkt dat een verbeterde klantsituatie ontstaat (bijvoorbeeld het aflossen van een krediet) bij het honoreren van het verzoek

5.4.6 Erfpachtcanon

Woonlasten zoals een erfpachtcanon, worden als bijzondere woonlasten beschouwd en moeten direct op de maximaal beschikbare woonlasten in mindering worden gebracht.

De erfpachtcanon wordt als volgt meegenomen:

- Bij de bepaling van de financieringslast moet rekening gehouden worden met de erfpachtcanon op maandbasis.
- Als de canon binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd, moet in de toetsing met de geïndexeerde canonrekening worden gehouden.
- Als er sprake is van een oplopende canonverplichting (geen indexatie), moet in de toetsing rekening worden gehouden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende canonverplichting.
- Als er sprake is van beklemrecht, dan wordt de huursom van de grond beschouwd als canon.

5.4.7 Recht van erfpacht/opstal

De looptijd van de lening mag in principe nooit langer zijn dan de duur van de erfpacht. De looptijd dient te blijken uit de koopakte, de (concept)transportakte of het taxatierapport. Is de gemeente bereid te verklaren dat de erfpacht aan het einde van de looptijd wordt verlengd, dan kan op basis van deze verklaring tot verstrekking worden besloten.

NIBC accepteert alleen erfpacht van publiekrechtelijke lichamen (gemeente, provincie en waterschap). Geeft een andere partij dan beschreven (bijvoorbeeld een woningcorporatie of particulier) de grond in erfpacht uit, dan moet een erfpachtopinie worden aangeleverd. De aanvrager kan een erfpachtopinie opvragen bij zijn of haar notaris of bij het NivE (Nederlands instituut voor Erfpacht).

De erfpachtopinie kan drie uitkomsten hebben: groen, oranje of rood.

- **Groen:** de particuliere erfpacht mag worden gefinancierd.
- **Rood:** de voorwaarden komen niet voor financiering in aanmerking.
- **Oranje:** de voorwaarden worden voorgelegd aan de Hypotheekdesk van NIBC. Hiervoor moet de aanvrager of financieel adviseur een gemotiveerd verzoek aanleveren met daarin de erfpachtopinie en de erfpachtvoorwaarden.

Uit de erfpachtovereenkomst moet blijken of er sprake is van een uitgifte voor een bepaalde termijn of dat het gaat om een uitgifte en/of voorwaarden van vóór 1992 of vanaf 1992. Daarnaast moet uit de erfpachtovereenkomst blijken wat de hoogte en duur van de canon is. Bij erfpacht voor bepaalde tijd uitgegeven vóór 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 staat dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd (conform NHG-beleid). Er kan geen aflossingsvrije hypotheek worden verstrekt.

Voor erfpachtrechten gevestigd op of na 01-07-2014 geldt dat deze moeten voldoen aan het model voor de vestiging van nieuwe erfpachtrechten. Dit model is gebaseerd op de Bancaire richtlijn voor de financiering van nieuw te vestigen particulier erfpacht. In artikel 19 van de erfpachtovereenkomst is vastgesteld of er van het nieuwe model sprake is of dat er afwijkingen zijn. Staan in het nieuwe model afwijkingen die vragen oproepen, dan kan bij twijfel de erfpachtovereenkomst voorgelegd worden bij de Hypotheekdesk van NIBC.

Is het erfpachtrecht eeuwigdurend afgekocht, dan stellen wij dit in de beoordeling gelijk aan volledig eigendom.

5.5 Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR)

5.5.1 Inleiding

Bij het bepalen van de maximale lening moet worden nagegaan of de aanvrager nog financiële verplichtingen heeft. Dit gebeurt met een BKR-toetsing.

Aanvragers moeten BKR getoetst worden op geboortenaam, gehuwde namen, (dubbele) achternamen, postcode/huisnummer.

Heeft een aanvrager meer dan tien BKR-notaties (met en zonder einddatum), dan moet de aanvraag voorgelegd worden bij de Hypotheekdesk van NIBC. Ook als al aan de acceptatienormen is voldaan.





Heeft een aanvrager in België, Duitsland, Oostenrijk of Italië gewoond, of heeft hij/zij de nationaliteit van een van deze landen? Dan moet NIBC door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten opvragen. Dit gebeurt via NIBC bij:

- SCHUFA voor Duitsers;
- KSV voor Oostenrijkers;
- CRIF voor Italianen;
- NBB voor Belgen.

Let op!

- Een niet toegestane BKR-codering (zie het schema hieronder), kan niet (meer) worden voorgelegd bij de Hypotheekdesk van NIBC.

- Uitsluitend bij NHG aanvragen is het mogelijk om – conform NHG beleid – 1 jaar na een WSNP vonnis waarin een schone lei is uitgesproken, een aanvraag in te dienen waarbij de registraties welke vallen onder het traject van de WSNP buiten beschouwing worden gelaten. Om te bepalen of een registratie/codering buiten beschouwing kan worden gelaten, worden de volgende criteria getoetst:
 - Datum van aangetoonde vonnis waarbij WSNP is beëindigd en een schone lei is uitgegeven, is minimaal 12 maanden geleden (peildatum bindende overeenkomst).
 - De startdatum van de registratie(s) ligt voor de startdatum WSNP (datum aangetoonde vonnis). Een einddatum in BKR voor deze registratie(s) is niet vereist.
 - Indien er sprake is van een (onacceptabele) codering op de buiten beschouwing gelaten registraties, hoeft de registratiedatum van de codering niet voor de startdatum van het WSNP vonnis te liggen.
- In alle andere gevallen geldt het beleid conform onderstaand schema voor zowel NHG- als niet-NHG aanvragen.

XX	=	kredietsoort zonder codering
	=	toegestaan
	=	niet toegestaan
	=	toegestaan indien afgelost zonder restschuld of i.c.m. kwijtscheldingsbrief NHG
	=	toegestaan slechts in combinatie met kwijtscheldingsbrief NHG
PLA	=	Praktisch Laatste Einddatum (einddatum contract)
H	=	Herstelcode

Codering	PLA	H	Kredietsoort										HY	SH	SK		
			AK	RK	RO	VK	OA	HO	ZO	ZK	RN	RH					
XX	nee	nee															
XX	ja	nee															
A	ja	nee															
A	nee	ja															
A	ja	ja															
A1	ja	nee															
A1	nee	ja															
A1	ja	ja															
A	nee	nee															
A1	nee	nee															
2&3	nee	nee															
2&3	ja	nee															
2&3	nee	ja															
2&3	ja	ja															
4&5	nee	nee															
4&5	ja	nee															
4&5	nee	ja															
4&5	ja	ja															

Hulp nodig? Bel de Hypotheekdesk van NIBC 070 – 342 5000.

5.5.2 Financiële lasten

Overige betalingsverplichtingen voortvloeiend uit geldleningen of andere vormen van kredieten worden conform de NHG voorwaarden berekend. De voorwaarden vindt u terug onder de NHG Voorwaarden en Normen 7.3.

Studieschulden / DUO leningen

Voor studieschulden, hieronder valt ook het levenlanglerenkrediet, gelden twee verschillende wegingsfactoren: de wegingsfactor van studieschulden onder het oude en de wegingsfactor van studieschulden onder het nieuwe leenstelsel. Onder welke regeling de studieschuld valt, dient te blijken uit de correspondentie van DUO. In het geval dat de aanvrager nog geen afgesproken aflossingen verricht of nog aan het studeren is en een studieschuld opbouwt, dient er een reële inschatting gemaakt te worden van wat de schuld zal zijn op het moment dat de aanvrager begint met de aflofase.

De lasten van de studielening worden bepaald aan de hand van de wegingsfactor conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. De wegingsfactor bepalen we op basis van onderstaande tabel:

Het rentepercentage zoals die voor dat jaar (bindend aanbod) is vastgesteld door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap	Wegingsfactor bij looptijd studielening van 15 jaar (in %)	Wegingsfactor bij looptijd studielening van 35 jaar (in %)
<1	0,65	0,35
1 - <1,5	0,70	0,40
1,5 - <2	0,75	0,45
2 - <2,5	0,80	0,50
2,5 - <3	0,85	0,55
3 - <3,5	0,85	0,60
3,5 - <4	0,90	0,65
4 - <4,5	0,95	0,70
4,5 - <5	1,00	0,75

Heeft de aanvrager aantoonbaar extra terugbetaald en heeft dit geleid tot een lager maandbedrag, dan mag dit extra terugbetaalde bedrag in mindering gebracht worden op het oorspronkelijke leningbedrag van de studielening.

Toelichting:

Norm 7.3.1. van NHG beschrijft: de financiële verplichting(en) die moet(en) worden afgelost, uiterlijk op de datum van passeren van de lening word(t)(en) afgelost uit eigen middelen en het contract wordt opgeheven.

NIBC hanteert: de financiële verplichting(en) die moet(en) worden afgelost, uiterlijk voor opmaak datum bindend aanbod word(t)(en) afgelost uit eigen middelen en het contract wordt opgeheven.

Een eenmaal uitgebracht bindend aanbod kunnen wij niet herroepen als blijkt dat de kredieten, op passeerdatum niet zijn afgelost.

Voordat het bindend aanbod wordt uitgebracht moeten wij zeker weten dat de kredieten zijn afgelost en opgeheven.

5.5.3 Openstaande Kredieten / aflossen openstaande Kredieten

Het is toegestaan om aflopende consumptieve kredieten met een vaste einddatum bij de notaris af te lossen met de lening.

Het is toegestaan om doorlopende kredieten zonder vaste einddatum bij de notaris af te lossen met de lening indien er sprake is van een opnameblokkade.

Let op!

Openstaande kredieten die afgelost moeten worden, moeten voor de opmaak van het bindend aanbod zijn afgelost uit eigen middelen en het contract moet zijn opgeheven. De aanvrager moet eigen middelen aantonen als bij aanvraag van het renteaanbod de kredieten nog openstaan. Dit hoeft niet als er voldoende lastenruimte is om de consumptieve kredieten naast de hypotheek te laten lopen.

5.5.4 Eigen middelen in combinatie met een krediet

Eigen middelen moeten aangetoond worden als bij aanvraag van het renteaanbod de kredieten nog openstaan. Aantonen kan met een bankafschrift, waarop de NAW-gegevens en het bedrag duidelijk te zien zijn.

Komen de eigen middelen uit een garantie- en/of beleggingspolis? Dan moet er een aanvullende verklaring komen van de geldgever waarin staat dat de polis verrekend kan/mag worden met de openstaande schuld. De verantwoordelijkheid van dit traject ligt bij de financieel adviseur.

NIBC behoudt zich het recht voor om nadere vragen te stellen over de herkomst van de eigen middelen. Is de acceptant van mening dat de herkomst van de eigen middelen aangetoond moet worden, dan kan hij/zij een aanvullende verklaring en/of aanvullende stukken opvragen.

Zie ook artikel 3.3.2 van deze acceptatiegids: Aantonen eigen middelen.

6. ONDERPAND

6.1 Onderpand Eisen

De hypotheek wordt gevestigd op een onderpand dat bewoonbaar is. Dit betekent dat het onderpand voorzien is (of voorzien gaat worden) van een werkende keuken en badkamer. Daarnaast dient het onderpand te beschikken over een koud/warm wateraansluiting en een werkende verwarmingsinstallatie. Indien deze voorzieningen nog gerealiseerd moeten worden dienen deze kosten in een bouwdepot worden ondergebracht. Het bouwdepot wordt niet eerder gesloten dan aangetoond kan worden dat deze voorzieningen zijn getroffen.

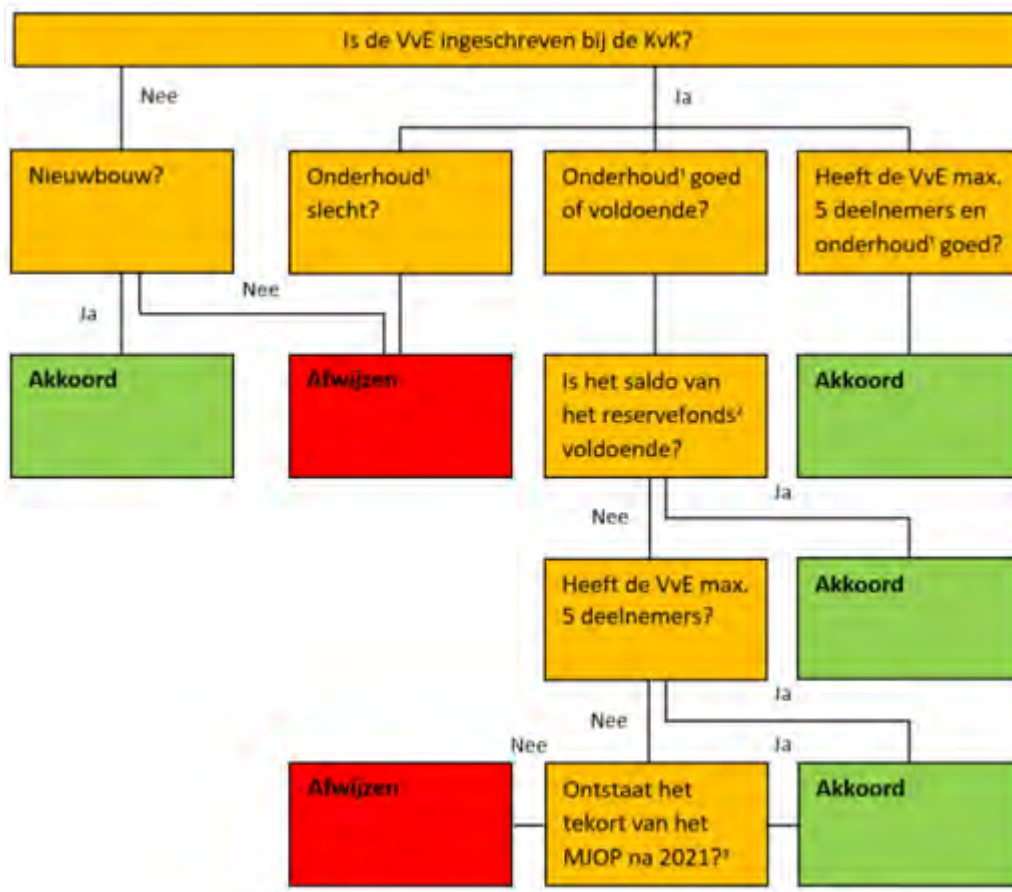
6.1.1 Vestiging hypotheekrecht

Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen op een perceel grond, inclusief de opstallen, een appartementsrecht en een recht van erfpacht. Vestiging van een hypotheek enkel op andere zakelijke rechten, zoals het recht van vruchtgebruik, is niet acceptabel.

6.1.1.1 Vereniging van eigenaren (VvE)

Het voeren van een actieve Vereniging van Eigenaren is verplicht voor appartementsrechten. Daarnaast stellen wij eisen aan het onderhoudsfonds van de VvE. Wanneer er bij een nieuwbouwwoning sprake is van een VvE in oprichting moet in de koop/aanneemovereenkomst naar voren komen dat de VvE opgericht wordt na voltooiing.

Beoordeelt en beschrijft de taxateur de criteria binnen onderhoud, buitenonderhoud en constructie als 'redelijk' of 'goed' en is het saldo van het reservefonds voldoende, dan is het niet nodig een overruling aan te vragen als er geen MJOP aanwezig is (dit is ook geen vereiste voor NHG). Ook indien de VvE, volgens opgave in het taxatierapport, jaarlijks minimaal 0,5% van de herbouwwaarde voor onderhoud reserveert, is niet nodig een overruling aan te vragen. Is het saldo van het reservefonds onvoldoende? Volg dan onderstaand schema om te bepalen of de aanvraag alsnog voorgelegd moet worden bij de Hypotheekdesk van NIBC.



¹ Onderhoud:	De staat van het onderhoud volgens punt 12a uit het taxatierapport. Worden de bouwkundige constructie en het buitenonderhoud verschillend beoordeeld? Dan geldt de laagste van de twee voor het vervolg van het stroomschema
² Reservefonds:	Wordt de stand van het reservefonds volgens punt G2b uit het taxatierapport voldoende geacht? Indien dit niet expliciet wordt genoemd, volstaat een dekkend meerjaren onderhoudsplan (MJOP) of het voldoen aan de reserverings eis van 0,5% van de herbouwwaarde. Een MJOP is dekkend wanneer zich in de toekomst geen tekorten voordoen.
³ MJOP	Indien er geen MJOP aanwezig is, dient de aanvraag te worden afgewezen.

6.1.2 Nieuwbouw

Nieuwbouw zonder afbouwgarantie wordt niet gefinancierd. Nieuwbouw met een waarborgcertificaat, afgegeven door een instelling met keurmerk 'Stichting Garantie Woning' kan volledig worden gefinancierd, dat wil zeggen; tot maximaal de stichtingskosten.

De kosten voor nieuwbouw tellen mee voor zover deze in de koopaanname-overeenkomst dan wel aanneemovereenkomst of kostenraming zijn opgenomen en daarmee een geheel vormen voor het project. Onder de kosten voor de bouw wordt daarom verstaan: alle kosten die nodig zijn voor het ontwerpen en bouwen van de woning. Slooptkosten kunnen niet worden meegefinancierd als bouwkosten en/of meerwerk. Tijdelijke huisvestingskosten vallen evenmin onder stichtingskosten.

Let op!

Als in de aanneemovereenkomst een vermelding staat dat er een waarborgcertificaat is afgegeven van het keurmerk 'Stichting Garantie Woning' dan is dat voldoende. De notaris ziet erop toe dat het certificaat daadwerkelijk aanwezig is.

De marktwaarde is gelijk aan de stichtingskosten. Stichtingskosten zijn:

De koop-/aanneemsom;

- Het meerwerk (maximaal 25% van de koop-/aanneemsom) en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen;
- Renteverlies tijdens de bouwperiode tot maximaal 4% van de koop-/aanneemsom plus meerwerk (voor NHG- & niet-NHG-leningen);
- Kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen als deze niet aanwezig zijn in de aanneemovereenkomst;
- Bouwrente (deze moet in de koop-/aanneem overeenkomst staan);
- Verminderd met de kosten van minderwerk.

Is de grond al in bezit? Dan moet de grond gewaardeerd worden tegen de oorspronkelijke aankoopprijs.

Er moet altijd een voor NIBC acceptabele specificatie van het meerwerk worden overlegd.

Voor NHG-leningen geldt dat een overschot van het renteverlies tijdens de bouw moet worden afgelost op de lening.

De maximale verstrekking bij de aankoop van een woning bedraagt 100% van de marktwaarde.

Voor een aflossingsvrij leningdeel geldt dat dit deel niet groter mag zijn dan 50% van de marktwaarde.

Bij de aankoop van een woning gelden enkele mogelijke afwijkingen of aanvullende bepalingen op de maximale verstrekking:

- Energiebesparende voorzieningen (zie hoofdstuk 3.2.5).

Nieuwbouwtaxatie

- Bij projectmatige nieuwbouw is geen taxatie vereist.
- Bij nieuwbouw binnen project, waarbij de klant een kavel koopt en zelf een aannemer aanstelt, is een taxatierapport noodzakelijk als de stichtingskosten meer dan 1.000.000 euro bedragen. In dat geval is een taxatierapport verplicht, gevalideerd door het NWWI.

Let op!

Bovenstaande alinea geldt alleen wanneer een taxatie vereist is. In artikel 3.2.1. van deze acceptatiegids staat wanneer een aanvraag voorgelegd moet worden bij de Hypotheekdesk van NIBC.

Opmerking

- Als de marktwaarde uit het taxatierapport lager is dan de marktwaarde berekend volgens de stichtingskosten, dan geldt de (lagere) marktwaarde uit het taxatierapport.
- De aanvrager dient te zorgen voor een onherroepelijke omgevingsvergunning. Een onherroepelijke omgevingsvergunning is een verplichting en dient uiterlijk op de passeerdatum afgegeven te zijn. In de notarisinstructie staat dat de notaris moet controleren of de omgevingsvergunning onherroepelijk is afgegeven. De (concept-) omgevingsvergunning hoeft niet als document aangeleverd te worden.
- Zelfbouw, Particulier Opdrachtgeverschap (PO), Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Mede Opdrachtgeverschap (MO) is niet mogelijk.

Toelichting

Zelfbouw = bouw in eigen beheer.

Aanvrager koopt een kavel en bouwt in eigen beheer een woning zonder tussenkomst van een aannemer. Dit is niet acceptabel voor NIBC, ook niet met NHG. Deze aanvragen kunnen ook niet voorgelegd worden bij de Hypotheekdesk van NIBC.

Nieuwbouw binnen project

Aanvrager koopt een kavel binnen een nieuwbouwproject en laat een aannemer, binnen de bepaalde bouwregels van het project, een huis bouwen. Een afbouwgarantie (waarborgcertificaat) afgegeven door een instelling met het keurmerk 'Stichting Garantie Woning' is verplicht. Deze constructie hoeft niet voorgelegd te worden bij de Hypotheekdesk van NIBC tenzij het leenbedrag hoger is dan 750.000 euro (zie artikel 3.2.1 van deze acceptatiegids) of de acceptant de courantheid van het onderpand in twijfel trekt.

Nieuwbouw buiten project

Aanvrager koopt een kavel buiten een nieuwbouwproject en laat een aannemer een huis bouwen. Een afbouwgarantie (waarborgcertificaat) afgegeven door instelling met het keurmerk 'Stichting Garantie Woning' is dan verplicht. Deze aanvragen moeten altijd voorgelegd worden bij de Hypotheekdesk van NIBC.

6.1.3 Acceptabele onderpanden

Het onderpand moet aan alle volgende eisen voldoen:

- Het onderpand moet uitsluitend bestemd zijn voor woondoeleinden. Dit moet blijken uit de gegevens van het Kadaster en het taxatierapport.
- Het onderpand moet uiterlijk op datum van het passeren van de hypotheekakte betreffende de lening economisch en juridisch eigendom van de aanvrager zijn.
- Het onderpand moet in Nederland gelegen zijn. Onderpanden gelegen in het Caribisch Nederlands grondgebied zijn niet toegestaan.
- Het onderpand moet uitsluitend bestemd en geschikt zijn voor voortdurende bewoning door de leningnemer(s) zelf.

6.1.4 Niet acceptabele onderpanden

Hieronder staat een opsomming van de meest voorkomende niet-toegestane onderpanden. Dit zijn onder andere:

- Panden die niet door de leningnemer(s) bewoond (gaan) worden (behoudens de uitzondering zoals die staan in hoofdstuk 10), waaronder kantoorgebouwen, bedrijfsruimten, utiliteitsgebouwen en handelsobjecten.
- Recreatiewoningen.
- Stacaravans, woonwagens en woonboten.
- Panden gelegen op een bedrijventerrein, ook als dit een woonbestemming heeft.
- Panden met agrarische bestemming.
- Een pand gelegen op grond die als gevolg van verontreiniging ongeschikt is voor bewoning.
- Een woning waarvoor de gemeente een sloop-/handhavenafweging heeft gemaakt.
- Woongroepen/flatexploitaties/coöperaties.
- Panden die geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn en waarbij niet uit het taxatierapport en (concept) koopakte blijkt dat ze leeg en onverhuurd opgeleverd worden (behalve de uitzondering zoals die staan in hoofdstuk 10).
- Panden gelegen in een saneringswijk of stadsvernieuwingsgebied.
- Panden waarop beperkende zakelijke rechten voor de hypotheekhouder rusten.
- Panden met een voor de geldgever bezwarend kettingbeding.
- Panden bezwaard met recht van vruchtgebruik.
- Door de gemeente aangeschreven panden met achterstallig onderhoud.
- Houtskeletbouw waarbij geen sprake is van betonnen fundering.

6.1.5 Beperkt acceptabele onderpanden

(Woon) Boerderijen

Boerderijen waarvan de agrarische bestemming definitief is verdwenen en die uitsluitend nog gebruikt kunnen worden als woonhuis (dit moet blijken uit het taxatierapport en de verklaring(en) van de gemeente), zijn acceptabel, maar alleen als op voldoende wijze vaststaat dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud. Dit moet in het taxatierapport staan. De kadastrale bestemmingen wonen (agrarisch) zijn acceptabel als er geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden.

Bijgebouwen

Panden waarbij een of meerdere (grote) bijgebouwen staan die qua aard niet voor normaal woongebruik geschikt zijn (loodsen, oude stallen, etc.), zijn niet toegestaan. Bij twijfel moeten deze posten worden voorgelegd. Een commercieel gastenverblijf

op hetzelfde perceel is niet toegestaan. Een privaat gastenverblijf (bijvoorbeeld in het kader van mantelzorg) wel.

Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)/ Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE) / Kortingsconstructies

Erfpacht- en kortingsconstructies kunnen bijdragen aan de toegang tot een betaalbare woning, maar zijn ook complex. Voor onderpanden waarbij sprake is van een koop – of erfpacht kortingsconstructie, is NHG verplicht (gepubliceerd op de website van NHG).

Daarnaast mogen erfpacht- en kortingsconstructies niet samenlopen met een (deels) aflossingsvrije hypotheek met NHG. Deze aanpassingen zorgen voor een meer verantwoorde woningfinanciering voor consumenten, een juist gebruik van de NHG-kostengrens en een borgtochtprovisie die recht doet aan de mate van risico voor NHG.

Erfpacht

Wij accepteren onderpanden met een erfpachtconstructie onder bepaalde voorwaarden. Alle voorwaarden vindt u in artikel 5.4.6. en 5.4.7. van deze acceptatiegids.

ABC-constructies

Een ABC-constructie is een constructie waarbij een onroerende zaak, een gebouw of woning tweemaal wordt verkocht. Twee voorbeelden:

Eerst door A aan B en dan door B aan C. De zaak wordt echter maar éénmaal geleverd, namelijk van A aan C. Het eigendom gaat dan ook rechtstreeks over van A op C; of Eerst vindt levering plaats van A aan B die binnen 6 maanden doorverkoopt aan C (de opvolgende koper betaalt alleen overdrachtsbelasting over de meerwaarde van het pand).

ABC-constructies zijn alleen acceptabel na goedkeuring van NIBC. Deze aanvragen moeten als overrule worden behandeld, behalve bij:

- Een ABC-constructie als gevolg van het terugkopen van een woningstichting;
- een ABC-constructie waarbij partij B de onroerende zaak, gebouw of woning door vererving heeft verkregen.

In de notarisinstructie staat standaard dat bij een ABC-constructie contact moet worden opgenomen met NIBC.

Als een overrule voor een ABC-constructie wordt goedgekeurd (of het gaat om een terugkoopregeling door een woningstichting/verkrijging door vererving zoals hierboven staat), dan moet de volgende standaardtekst als instructie naar de notaris worden gestuurd: “In tegenstelling tot de instructie hoeft u geen contact op te nemen met de geldgever over de ABC-constructie, aangezien deze constructie al door de geldgever is beoordeeld en akkoord is bevonden.”

Kangoeroewoningen

Een kangoeroewoning is een huis waar meerdere gezinnen onder één dak wonen. Het bestaat uit:

- een combinatie van twee zelfstandige woningen of wooneenheden met ieder een eigen voordeur/ opgang; of
- een gezamenlijke entree die onderling verbonden zijn door een trap of een intern (afsluitbare) tussendeur; en

- de constructie bestaat uit een hoofdwoning/ wooneenheid waar de (mantel) verzorgers wonen en een woning (de buidelwoning)/ wooneenheid waarin één of twee personen wonen die (mantel)zorg nodig hebben; en
- de woningen/ wooneenheden kunnen naast elkaar, boven elkaar of los op hetzelfde (kadastrale) perceel gesitueerd zijn.

Is het een uitkomst om vanuit een zorggedachte dicht bij elkaar te wonen? In het gezamenlijke woonhuis met aparte wooneenheden, ieder een eigen woonruimte op hetzelfde perceel of in een aparte unit in het kader van Mantelzorg? Er zijn zoveel mogelijkheden dat standaardisering (bijna) niet mogelijk is. Een aanvraag hiervoor wordt daarom altijd door de Hypotheekdesk van NIBC behandeld. De besproken seniorenpropositie in artikel 3.2.7 van deze acceptatiegids is niet mogelijk in combinatie met een aanvraag voor een kangoeroewoning.

Let op!

Bij een kangoeroe woning is ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid conform artikel 11.6 van deze acceptatiegids uitsluitend mogelijk als de lening past onder de reguliere acceptatietoets.

Groninger Akte

Een financiering waarbij sprake is van een Groninger Akte is akkoord als NIBC optreedt als financierder van de koper.

6.2 NIBC Taxatie

6.2.1 Algemeen

Ga voor de waardebeoordeling van het te financieren onderpand uit van een volledig ingevuld, gevalideerd taxatierapport volgens het meest recente model van één van de volgende verenigingen:

- Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).
- De Landelijke Makelaarsvereniging, Bemiddeling Onroerend Goed (LMV).
- De Nederlandse Vereniging van Beëdigde Taxateurs van Onroerende Zaken (VBO).
- De Register Vastgoed Taxateurs (RVT), of van een bij de Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) geregistreerde taxateur.

Alleen NWWI mag het taxatierapport goedkeuren. Validatie door andere validatie-instituten is niet acceptabel.

De aanvrager van een hypothecaire lening geeft opdracht tot taxatie. De kosten zijn dan ook voor rekening van de aanvrager. Het taxatierapport blijft in het bezit van NIBC. Naast het gevalideerde taxatierapport moet ook voor controledoeleinden de unieke code van het digitale gevalideerde taxatierapport in het dossier staan. Bij projectmatige nieuwbouw is geen taxatie vereist. In geval van nieuwbouw binnen project, waarbij de klant een kavel koopt en zelf een aannemer aanstelt, is een taxatierapport alleen noodzakelijk als de stichtingskosten meer dan 1.000.000 euro bedragen.

6.2.2 Voorwaarden taxatierapport

Het taxatierapport moet voldoen aan alle volgende eisen:

- Volgens NHG.
- Gevalideerd door het NWWI.
- Uit het taxatierapport moet blijken dat het rapport opgemaakt is voor het verkrijgen of aanpassen van een lening

6.2.3 Bijzondere bepalingen – bouwkundig rapport

Vermeld in geval van verbouwing in het taxatierapport de marktwaarde voor en na verbouwing. Als de waardevermeerdering door de verbouwing groter is dan de kosten van de verbouwing, leg dan de aanvraag samen met een verbouwingsspecificatie voor bij de Hypotheekdesk van NIBC. De verbouwwerkzaamheden in het taxatierapport en de verbouwingsspecificatie moeten overeenkomen.

We hebben een bouwkundig rapport nodig als volgens het taxatierapport:

- het totaal van de gemiddelde kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting meer is dan 10% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik; of
- nader bouwkundig onderzoek aanbeveling verdient; of
- de bouwkundige toestand van de hele woning slecht is.

Het rapport moet opgemaakt zijn door de gemeente, Vereniging Eigen Huis of een bouwkundig bedrijf dat zo is ingeschreven in de Kamer van Koophandel. Het bouwkundige rapport moet zijn opgemaakt volgens het NHG-model. Het rapport mag maximaal 12 maanden oud zijn, gerekend vanaf de toetsing op het moment van uitbrengen van de definitieve offerte. De bedragen in het rapport moeten zijn gewaardeerd op basis van herstel door derden.

Degene die het bouwkundig rapport opmaakt, mag op geen enkele wijze direct of indirect betrokken zijn of betrokken zijn geweest bij de koop, verkoop, bemiddeling, taxatie of financiering met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldverstrekker.

Taxateurs treden zo nu en dan op als bouwkundige om het onderpand te beoordelen. Om de onafhankelijkheid van de bouwkundige te waarborgen en om ook de kwaliteit van de bouwkundige rapporten te verhogen, mogen de bouwkundige en de taxateur niet dezelfde persoon zijn en er mag geen sprake zijn van (in)directe betrokkenheid.

Als er een bouwkundig rapport is opgesteld waaruit blijkt dat het direct noodzakelijke herstel binnen 0-1 jaar minder is dan 10% dan geldt het volgende beleid:

- NHG:
- Kosten meer dan de bouwdepot grens van EUR 250,-
 - De kosten moeten in depot worden geplaatst of;
 - De klant moet aantonen over de eigen middelen te beschikken om die kosten uit eigen middelen te kunnen betalen
- Kosten minder dan de bouwdepot grens van EUR 250,-
 - Geen bouwdepot verplichting en eigen middelen hoeven niet aangetoond te worden

- Niet-NHG:
- Kosten meer dan de bouwdepot grens van EUR 7.500,-
 - De kosten moeten in depot worden geplaatst
- Kosten minder dan de bouwdepot grens van EUR 7.500,-
 - De kosten moeten in depot worden geplaatst of;
 - De klant moet aantonen over de eigen middelen te beschikken om die kosten uit eigen middelen te kunnen betalen

Maakt het bouwkundig rapport ook melding van verbeterkosten. Dit zijn aanvullende kosten die gemaakt moeten worden i.v.m. het direct noodzakelijke herstel. De totale kosten voor het uitvoeren van het direct noodzakelijke herstel/ onderhoud en de bijkomende kosten voor de verbetering moeten gezamenlijk in depot gehouden worden of de klant moet aantonen het uit eigen middelen te kunnen betalen.

6.2.4 Inhoud taxatierapport

In het taxatierapport moet staan dat aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- Voor NIBC geldt dat de bouwkundige staat van de hele woning minimaal als redelijk beoordeeld moet zijn. Zijn er op deelonderdelen onderdelen als slecht gewaardeerd en zijn hier directe kosten (0-1 jaar) aan verbonden, dan dient dit opgenomen te worden in de verbouwing.
- Bij het onderdeel 'Courantheid' moet een periode niet langer dan 12 maanden staan.

6.2.5 Taxatie bij verhogingen

Specifiek geldt voor verhogingen dat NHG-leningen, waarbij de verhoging een niet-NHG-lening is, wij deze minimaal zes maanden na de passeerdatum van de NIBC (Extra) Hypotheek in behandeling nemen.

Bij verhogingen mag het aanwezige door NWWI gevalideerde taxatierapport maximaal zes maanden oud zijn. Is het taxatierapport ouder dan zes maanden, dan hebben we een nieuw gevalideerd taxatierapport niet ouder dan zes maanden nodig.

6.2.6 Desktop Taxatie®

Wij bieden bij zowel NHG- als niet-NHG leningen de mogelijkheid om gebruik te maken van een zogeheten Desktop Taxatie®.

Bij de Desktop Taxatie® heeft de aanvrager een sneller en goedkoper alternatief dan bij een standaard taxatierapport. De voorwaarden en goedgekeurde modellen van de Desktop Taxatie® vindt u op www.nhg.nl.

Wij hanteren bij zowel NHG- als niet-NHG leningen onderstaande voorwaarden;

- Taxatiemodel dient te voldoen aan de voorwaarden en normen van NHG
- De betrouwbaarheidswaarde (Confidence Level) is 5 of hoger
- Maximale verstrekking bedraagt 90% van de marktwaarde
- Mogelijk voor aankoop, oversluiting, overbruggingskredieten en verhogingen

Het is ook toegestaan om een Desktop Taxatie® toe te passen bij afkoop erfpacht, verbouwing, energiebesparende voorzieningen en/of energiebespaarbudget. De marktwaarde voor uitvoering van de aanpassingen blijft daarbij wel leidend. Voor kwaliteitsverbeteringen wordt geen verbouwingsspecificatie opgevraagd bij een Desktop Taxatie®. Om toch te controleren dat het om woning gebonden verbeteringen gaat wordt er een depot aangehouden. De geldnemer kan de gelden dan vrij besteden binnen het gestelde doel. Meer informatie over hypotheek met een bouwdepot vindt u onder hoofdstuk 9 van deze acceptatiegids.

Let op!

Indien er gebruik wordt gemaakt van een Desktop Taxatie® bedraagt de maximale verstrekking 1.000.000 EUR.

Wilt u gebruik maken van de marktwaarde na verbouwing, maak dan gebruik van een regulier taxatierapport conform artikel 6.2.1. van deze acceptatiegids.

7. BANKGARANTIE

7.1 Inleiding

Veelal moet bij aankoop van een woning een waarborgsom worden betaald. De aanvrager kan in plaats hiervan ook een bankgarantie overleggen. NIBC stelt zich dan garant voor deze waarborgsom.

7.2 Procedure

De garantieverklaring geven wij na ontvangst van de door aanvrager(s) (digitaal) getekende bindend aanbod en na ontvangst van de door aanvrager(s) (digitaal) getekende contragarantie.

De bankgarantie kunt u per e-mail aanvragen bij de midoffice.

7.3 Voorwaarden

Voor een bankgarantie gelden de volgende vier voorwaarden:

- Maximumgarantieverklaring: de garantieverklaring bedraagt maximaal 10% van de koopsom.
- Kosten: er zijn geen kosten verbonden aan de bankgarantie.
- Looptijd: de looptijd van de garantieverklaring is maximaal vier maanden vanaf de datum van afgifte.
- Uitbetaling: de aanvrager moet het garantiebedrag terugbetalen op grond van de contragarantie.

8. OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK

8.1 Algemeen

Met een overbruggingshypotheek is het mogelijk een tijdelijk hogere lening te verstrekken tot het 'eigen geld' (of overwaarde) vrijkomt bij verkoop van de huidige woning. Met een overbruggingshypotheek wordt dit vrijkomende bedrag voorgefinancierd. In elk geval wordt zowel op het oude pand als op de nieuwe woning een hypothecaire inschrijving ter grootte van de totale hypotheekschuld gevestigd.

De overbrugging wordt als een apart overbruggingsleningdeel ondergebracht. Als de opbrengst van de te verkopen woning dusdanig hoog is dat het surplus boven het overbruggingskrediet en het vergoedingsvrije bedrag uitkomt dan mag dit bedrag (aantoonbaar) zonder (extra) vergoeding afgelost kan worden. Dit zal uitsluitend voorkomen als de verkoopprijs extreem hoger is dan de gehanteerde waarde.

De behandeling van het surplus is gelijk aan de behandeling van het vergoedingsvrije bedrag.

Let op!

De vergoedingsvrije som is bij de NIBC Hypotheek 15%/ NIBC Extra Hypotheek 20% van de oorspronkelijke hoofdsom per leningdeel. Het surplus aan overwaarde mag alleen vergoedingsvrij worden afgelost als het evenredig wordt verdeeld over de leningdelen. Als de klant het surplus op 1 (of meer) specifiek leningdeel wil aflossen en de aflossing boven de 15%/ 20% van het oorspronkelijke leningdeel uitkomt wordt er over het meerdere wel een vergoeding berekend. Zodra de vergoedingsvrije ruimte van alle leningdelen door het surplus aan overwaarde zijn benut dan wordt het restant evenredig verdeeld over de aanwezige leningdelen. Is (een deel van) de vergoedingsvrije aflossing al gebruikt door een reguliere extra aflossing dan imputeert dat het maximum aan vergoedingsvrije ruimte te gebruiken voor het surplus aan overwaarde.

8.2 Voorwaarden wanneer de oude woning onvoorwaardelijk verkocht is

Is de oude woning onvoorwaardelijk verkocht? Dan gelden alle onderstaande voorwaarden:

- Aanvrager(s) met een huidige eigen woning komt (komen) in aanmerking voor een overbruggingsfinanciering, met maximaal één onderpand per aanvraag voor een overbruggingsfinanciering.
- Het te overbruggen onderpand moet in Nederland zijn. Onderpanden gelegen in het Caribisch Nederlands grondgebied zijn niet toegestaan.
- Het te overbruggen onderpand moet eigendom zijn van de debiteur.
- Het te overbruggen onderpand moet een voor NIBC acceptabel onderpand zijn (zie 6.1.4 acceptabele onderpanden).
- De looptijd van de overbruggingslening hangt af van de notariële transportdatum van de te verkopen woning, maar is maximaal 24 maanden.
- Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen op zowel het overbruggingspand als het aan te kopen (nieuwe) pand.
- De overbruggingsfinanciering is niet meer dan de verkoopprijs van het overbruggingspand – de netto restantschuld.
 - De netto restantschuld is de huidige restschuld (aan te tonen met een recent afschrift van de bestaande hypothecaire geldlening) – de recente waarde van de verpande garantiepolis of – 90% van de recente waarde van de verpande beleggingspolis (niet ouder dan 3 maanden).
- De waarde van het overbruggingspand wordt aangetoond met een door alle partijen ondertekende koopovereenkomst waaruit blijkt dat de ontbindende voorwaarden verlopen zijn.
- Geldgever van de voorgaande hypotheekrechten gaat akkoord met het vestigen van onze hypotheek op de te verkopen woning.

Voor de periode tussen de oplevering nieuwe woning en de oplevering van oude woning, dient de aanvrager aan te tonen dat hij/zij voldoende eigen middelen en/of inkomen heeft:

- Om de dubbele lasten* tot en met de uiterste leverdatum in de koopovereenkomst te kunnen dragen door inbreng eigen middelen.

* Definitie van dubbele lasten: (1 x de bruto maandlast van de huidige /bestaande hypotheek + 1 x de bruto maandlast van het overbruggingskrediet –/- de beschikbare restant lastenruimte) X (aantal maanden tussen de oplevering nieuwe woning – oplevering oude woning)

8.3 Voorwaarden wanneer de oude woning niet onvoorwaardelijk verkocht is

Is de oude woning nog niet onvoorwaardelijk verkocht? Dan gelden alle onderstaande voorwaarden:

- Aanvrager(s) met een huidige eigen woning komt (komen) in aanmerking voor een overbruggingsfinanciering van maximaal één onderpand per aanvraag voor een overbruggingsfinanciering.
- Het te overbruggen onderpand moet in Nederland staan. Onderpanden gelegen in het Caribisch Nederlands grondgebied zijn niet toegestaan.
- Het te overbruggen onderpand moet eigendom zijn van de debiteur.
- Het te overbruggen onderpand moet een voor NIBC acceptabel onderpand zijn (zie 6.1.4 acceptabele onderpanden).
- De looptijd van de overbruggingslening is maximaal 24 maanden.
- Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen op zowel het overbruggingspand als het aan te kopen (nieuwe) pand.
- De maximale verstrekking op het nieuwe onderpand inclusief de overbrugging is 106% x (koopsom nieuwe woning + meegefinancierde verbouwkosten).
- De overbruggingsfinanciering is niet meer dan 90% van de gehanteerde marktwaarde - de netto restantschuld
- De netto restantschuld is de huidige restschuld (aan te tonen met een recent afschrift van de bestaande hypothecaire geldlening) - de recente waarde van de verpande garantiopolis of - 90% van de recente waarde van de verpande beleggingspolis (niet ouder dan 3 maanden).
- De waarde van het overbruggingspand wordt aangetoond met;
 - een (desktop)taxatierapport of;
 - een (verkoop)waardebepaling of;
 - met een getekende verkoopopdracht waarin een reële verkoopprijs wordt genoemd bij een maximale verkooptermijn van zes maanden, of;
 - een door alle partijen getekende koopovereenkomst waarvan de ontbindende voorwaarden nog niet zijn verstreken.
- Geldgever van de voorgaande hypotheekrechten gaat akkoord met vestigen van onze hypotheek op de te verkopen woning.

Voor de periode tussen de oplevering nieuwe woning en de oplevering van oude woning, dient de aanvrager aan te tonen dat hij/zij voldoende eigen middelen en/of inkomen heeft:

- Om 12 maanden de dubbele lasten* te kunnen dragen door inbreng eigen middelen.

* Definitie van dubbele lasten: (1 x de bruto maandlast van de bestaande/huidige hypotheek + 1 x de bruto maandlast van het overbruggingskrediet -/- de beschikbare restant lastenruimte) X 12

	Bestaande bouw	Nieuwbouw	Maximale verstrekking incl. overbrugging	Looptijd en RVP
Onvoorwaardelijk Verkocht	100% marktwaarde	100% marktwaarde	n.v.t.	24 maanden
Niet onvoorwaardelijk verkocht	90% marktwaarde	90% marktwaarde	106% koopsom + verbouwing aan te kopen woning	24 maanden

Let op!

- Bij aanvragen van zelfstandig ondernemers met minder dan drie jaarcijfers beschikbaar (kort-zelfstandigen) is een verplichting opgenomen dat de bestaande woning verkocht moet zijn. Een overbrugging voor kort-zelfstandigen waarvan de oude woning nog niet onherroepelijk is verkocht is daarom niet mogelijk. Zie artikel 5.2.1 van deze acceptatiegids.
- Als blijkt dat de verkooptermijn langer zal zijn dan de besproken 12 maanden dient (omdat een overbruggingskrediet maximaal 24 maanden kan lopen) uitgegaan worden van de werkelijke termijn.

9. HYPOTHEEK MET EEN BOUWDEPOT

9.1 Inleiding bouwdepot

Het in het taxatierapport vermelde bedrag aan verbouwingskosten blijft in depot als het meer dan 7.500 euro is bij niet-NHG-leningen. Leningen voor verbouwingen of nieuwbouw, waarbij het depotbedrag bij aanvang lager zou zijn dan 7.500 euro, betalen wij bij aktepassering uit. Dit doen we alleen als er een deugdelijk verbouwingsplan is en er minimaal een taxatierapport na verbouw is. In die gevallen hoeft geen bouwdepot opgevoerd te worden. De marktwaarde na verbouwing moet in het systeem komen te staan.

NHG-leningen waarbij het depotbedrag bij aanvang lager is dan 250 euro, betalen we bij aktepassering uit als de facturen ter grootte van het bouwdepot voor finaal akkoord in het dossier zitten.

Verbeterbudget bij NHG leningen

Het is uitsluitend bij NHG leningen toegestaan om een verbeterbudget toe te passen bij een verbouwing. De marktwaarde voor uitvoering van de aanpassingen blijft daarbij wel leidend.

Voor kwaliteitsverbeteringen wordt geen verbouwingsspecificatie opgevraagd bij een verbeterbudget. Om toch te controleren dat het om woning gebonden verbeteringen gaat wordt er een depot aangehouden. De geldnemer kan de gelden dan vrij besteden binnen het gestelde doel.

Voor leningen zonder NHG geldt dat er wel een verbouwspecificatie noodzakelijk is, wij gaan dan ook uit van de marktwaarde na verbouwing. Meer informatie hierover staat in artikel 9.2. en 9.4. van deze acceptatiegids.

Let op!

Wij financieren niet als de aanvrager in eigen beheer bouwt. Ook constructieve werkzaamheden voor een verbouwing mag de aanvrager niet in eigen beheer uitvoeren. Dit geldt voor leningen met NHG en zonder NHG. Zie voor een toelichting: artikel 6.1.3 van deze acceptatiegids.

9.2 Meerwerkspecificatie / verbouwingsplan

Voor uitbetaling van het bouwdepot moet een meerwerkspecificatie/verbouwingsplan (hierna: specificatie) opgesteld worden. Vermelding in een taxatierapport van de met de verbouwing gemoeide kostenposten is voldoende.

In de specificatie moeten alle posten specifiek staan. Op niet-specifieke kostenposten zoals 'overige' of 'diverse' kunnen geen uitbetalingen plaatsvinden. Dit geldt zowel voor NHG- en niet-NHG-aanvragen. De inhoud van de specificatie moet gelijk zijn aan het taxatierapport. De leningnemer moet de specificatie ondertekenen. Is het bedrag in depot niet toereikend om alle verbouwkosten te betalen, dan moet de leningnemer het meerdere uit eigen middelen voldoen. Eigen middelen moeten aangetoond worden en eerst volledig ingebracht worden.

NIBC betaalt alleen uit het bouwdepot als de nota's ondertekend zijn door de leningnemer en als die nota's overeenkomen met de specificatie. Als daar aanleiding voor is, eist NIBC een controle van de werkzaamheden voordat de declaratie wordt uitbetaald. Voor het overige gelden de NHG-normen. Zie ook artikel 3.3.2 van deze acceptatiegids: aantonen eigen middelen.

9.3 Bouwdepot nieuwbouw

Bij financieringen van nog te bouwen woningen betaalt NIBC het lening bedrag in delen uit, afhankelijk van de voortgang van de werkzaamheden. Er moet altijd een meerwerkspecificatie zijn. Gedurende de periode dat het bouwdepot wordt aangehouden, kunnen leningnemers bedragen uit het depot opvragen door betaalnota's en rekeningen in te sturen die door de geldnemer zijn ondertekend. De betaalnota's mogen uitsluitend betrekking hebben op de bouw van het onderpand en moeten overeenkomen met het bouwplan en de meerwerkspecificatie.

Let op!

De gelden uit het bouwdepot worden uitbetaald zodra de volledige eigen middelen (bij de notaris) zijn ingebracht conform de financieringsopzet in de bindende overeenkomst. Hiervoor dient door de midoffice een notaris aantekening opgemaakt te worden waarin aan de notaris de instructie wordt gegeven om eerst de in te brengen eigen middelen te verrekenen met de nota van afrekening alvorens er gelden uit het bouwdepot opgevraagd mogen worden.

Een bouwdepot bij nieuwbouw heeft een maximale duur van 24 maanden.

9.4 Bouwdepot bestaande bouw

Bij de financiering van bestaande bouw kan overeengekomen worden dat een deel van de lening bestemd is voor een verbouwing/verbetering van de woning. Bedraagt de lening meer dan het maximaal te lenen bedrag op basis van de marktwaarde voor verbouwing, dan moet het in het taxatierapport genoemde bedrag aan verbouwkosten volledig in depot blijven. Verder is het ook verplicht dat, boven een bedrag van 7.500 euro, een bedrag in depot blijft wanneer dit nodig is voor verbetering van het onderpand als die in de huidige toestand 'slecht' is. Het maakt daarbij niet uit of de lening kleiner dan of gelijk is aan de marktwaarde voor verbouwing. De bouwkundige constructie (aan te tonen met een bouwkundig rapport) moet altijd minimaal 'redelijk' zijn. De verbouwing moet een dusdanige verbetering van het onderpand tot gevolg hebben dat de onderhoudstoestand na de verbouwing de kwalificatie 'redelijk' krijgt.

De debiteur betaalt tijdens de verbouwperiode het maandbedrag. De debiteur ontvangt maandelijks een saldo-opgave.

Een bouwdepot bij bestaande bouw heeft een maximale duur van 12 maanden.

9.5 Vrijwillig bouwdepot

Een vrijwillig bouwdepot is toegestaan.

9.6 Minimumbedrag tijdens looptijd bouwdepot

Voor niet-NHG-leningen geldt een minimumbedrag van 7.500 euro.

NHG-leningen waarbij het depotbedrag bij aanvang lager is dan 250 euro, worden bij aktepassering uitbetaald. Dan moeten wel de facturen ter grootte van het bouwdepot voor finaal akkoord in het dossier aanwezig zijn. Zodra de werkzaamheden volgens het verbouwdepot zijn gerealiseerd, sluit het bouwdepot. Een eventueel restantbedrag wordt afgelost op de lening.

In alle gevallen is het noodzakelijk dat de financieel adviseur de klant wijst op de fiscale consequenties als hij/zij het geld gebruikt voor andere doeleinden dan waarvoor het oorspronkelijk bedoeld is.

9.7 Wijzigingen tijdens looptijd bouwdepot

Als men tijdens de looptijd van het bouwdepot wijzigingen wil doorvoeren ten opzichte van het oorspronkelijke verbouwplan, dient hiervoor per e-mail een verzoek te worden ingediend. Dit geldt voor zowel NHG leningen als niet-NHG leningen.

Wijzigingen worden op individuele basis beoordeeld, hierbij wordt onder andere gecontroleerd welke invloed de wijziging heeft op;

- De eerder afgegeven marktwaarde (LTV)
- Invloed op kostengrens (bij NHG leningen)

Afhankelijk van de wijzigingen kan het voor komen dat er aanvullende documenten worden opgevraagd zoals een nieuw taxatierapport of een verklaring van de taxateur om de gevolgen voor de eerder afgegeven marktwaarde te onderbouwen.

Was er in het oorspronkelijke verbouwplan sprake van energiebesparende voorzieningen of een energiebespaar budget, dan kan dit niet gewijzigd worden naar een reguliere verbouwing.

9.8 Rentevergoeding tijdens de bouwperiode

De rentevergoeding tijdens de bouwperiode is gelijk aan de hypotheekrente. Na verlenging van het bouwdepot wordt geen rente vergoed. Als de lening uit meerdere leningdelen bestaat, vindt de rentevergoeding plaats op basis van de gewogen gemiddelde rente van de leningdelen.

9.9 Einde looptijd van het bouwdepot

Is het resterende bedrag in het bouwdepot na bouw/verbouwing of aan het einde van de looptijd van het depot meer dan 250 euro bij NHG of 7.500 euro bij niet-NHG, dan wordt het hele resterende bedrag altijd afgelost op de lening. Kleinere bedragen maken wij over naar de aanvrager.

10. NIBC INVESTERINGSHYPOTHEEK

10.1 Algemeen

Voor de NIBC Investeringshypotheek gelden dezelfde acceptatieregels als voor de NIBC (Extra) Hypotheek, met uitzondering van de criteria zoals beschreven in dit hoofdstuk.

Het aan te kopen onderpand of de aan te kopen onderpanden en de mogelijke inkomsten daaruit, mag of mogen niet dienen als een pensioenvoorziening. De NIBC Investeringshypotheek heeft alleen de rentevast periodes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 jaar. Rentevast periodes langer dan tien jaar zijn niet mogelijk.

10.2 Onderpand

De NIBC Investeringshypotheek voor consumenten is alleen beschikbaar voor woningen die geheel of gedeeltelijk bestemd zijn voor de verhuur. Is een deel van de woning bedoeld voor eigen bewoning, dan wordt ook dat deel als een box 3 lening beschouwd. De maximale verstrekking is afhankelijk van de ligging van het onderpand. Meer informatie hierover vindt u in artikel 10.3.1. van deze acceptatiegids.

10.2.1 Nieuwbouw of verbouwing

Het in het taxatierapport vermelde bedrag aan verbouwingskosten houden we in depot voor zover het een bedrag is van meer dan 7.500 euro. Leningen voor verbouw of nieuwbouw waarbij het bouwdepot bij aanvang lager zou zijn dan 7.500 euro, betalen we bij aktepassering uit. Er moet altijd een deugdelijk verbouwingsplan zijn én een taxatierapport met de waardes voor en na verbouw in verhuurde staat. Bij de financiering van een nieuwbouwonderpand moet de aanvrager altijd een taxatierapport met de waarde in verhuurde staat aanleveren.

10.2.2 Acceptabele onderpanden

Onze voorwaarden voor acceptabele onderpanden zijn:

- Het onderpand heeft een woonbestemming en uit het kadaster en het taxatierapport moet de bestemming blijken.
- Het onderpand is vrij van beslagen en/of gemeentelijke aanschrijvingen.
- De staat van onderhoud is ten minste “redelijk” en er is geen sprake van achterstallig onderhoud volgens het taxatierapport.

10.2.3 Niet acceptabele onderpanden

Hieronder staat een opsomming van de meest voorkomende niet-toegestane onderpanden. Dit zijn onder andere:

- Panden die niet in overeenstemming met de bestemming worden gebruikt (denk aan prostitutie).
- Panden bezwaard met een hypotheek ten gunste van derden.
- Niet-zelfstandige woningen.
- Panden in gebruik voor short-stay rentals, bijvoorbeeld via gespecialiseerde verhuurmaatschappijen zoals AirBnB.
- Kamerverhuur, behalve als een van de huurders een familielid (tot en met de 2de graad) is van de aanvrager. Uit het taxatierapport moet in deze gevallen blijken dat een eventuele benodigde vergunning voor kamerverhuur aanwezig is.
- (Woon)boerderijen.

- Houtskeletbouw zonder betonnen fundering.
- Maatschappelijk gebonden eigendom.

10.3 Lening

10.3.1 LTV

De maximale verstrekking is afhankelijk van de ligging van het onderpand;

- 80% LTV voor onderpanden welke gelegen zijn in een gemeente op onze gemeentelijst;
- 75% LTV voor onderpanden elders in Nederland, met uitzondering van krimpgemeenten;
- 65% LTV voor onderpanden welke gelegen zijn in de aangewezen krimpgemeenten

Onze stedenlijst vindt op onze website.

De maximale verstrekking op basis van de LTV wordt gebaseerd op de laagste van;

- De marktaande in verhuurde staat of;
- De marktwaarde in leegstand, of;
- De totale investering (indien minder dan een jaar geleden aangekocht).
-

Wordt het vastgoed aangekocht of is dit minder dan een jaar geleden aangekocht?

Dan gebruiken wij in de bepaling van de maximale verstrekking dus het laagste

bedrag van de marktwaarde in verhuurde staat of de gemaakte investering

(aankoopsom + k.k., notaris-, adviseurs-, taxatie- en eventuele verbouwingskosten).

Dat gebeurt niet als de stijging van de waarde naar genoegen van de bank is

onderbouwd en met een overrule is geaccordeerd door de Hypotheekdesk van NIBC.

10.3.2 Aflossing

Het maximaal aflossingsvrije leningdeel is 50% van de marktwaarde in verhuurde staat. Alles boven de 50% van de marktwaarde in verhuurde staat moet afgelost worden:

- lineair binnen maximaal 30 jaar; of
- annuïtair binnen maximaal tien jaar.

10.3.3 Maximale lening

De maximale lening bedraagt 500.000 euro, met een maximum van 1.000.000 euro aan consumentleningen binnen dit product per aanvrager.

Per aanvrager financieren wij maximaal vier onderpanden binnen dit product.

10.4 Inkomen

10.4.1 Inkomen uit verhuur uit het te financieren pand

De kale huurinkomsten (los van servicekosten, gas, water, licht en eventuele erfpacht) van het te financieren pand kunnen als bruto-inkomen worden meegenomen. De kale huurinkomsten worden meegenomen op basis van een taxatierapport en/of een verhuurovereenkomst, waarbij de laagste wordt gehanteerd als inkomen.

Voorwaarden:

- Indien er geen huurovereenkomst aanwezig is, kan maximaal 50% van de in het taxatierapport genoemde verwachte kale huur als bruto-inkomen worden meegenomen.
- Indien er sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd óf een huurovereenkomst van 1 jaar met de optie tot verlengen van 1 jaar (conform de Wet Doorstroming Huurmarkt), kan maximaal 80% van de kale huur als bruto-inkomen worden meegenomen.
- Is de in het taxatierapport genoemde verwachte kale huur lager dan de kale huur in de huurovereenkomst, dan wordt de genoemde 80% berekend over de in de taxatie genoemde verwachte kale huur.
- Het meenemen van huurinkomsten mag alleen als het pand gebruikt gaat worden voor commerciële verhuur (= verhuur aan derden) of het deel dat commercieel verhuurd gaat worden.

Let op!

Wordt het pand (al dan niet gedeeltelijk) aan familie verhuurd (tot en met de 2de graad van de kredietnemers)? Dan mag het inkomen uit verhuur dat door familie wordt betaald, niet worden meegerekend.

De bijschrijving van de huur moet met minimaal drie maandafschriften worden aangetoond.

De huurpenningen moeten worden verpand aan NIBC Direct Hypotheken B.V.

Het maximum dat als kale huur kan worden gehanteerd, is 10% van de marktwaarde in verhuurde staat.

10.4.2 Inkomen uit verhuur uit overig in bezit zijnde panden

Voor elk onderpand dat de aanvrager verder nog bezit (niet het hoofdverblijf), moeten de (gesaldeerde) lasten en inkomsten meegenomen worden om te bepalen wat de maximale leencapaciteit is. Hiervoor geldt de volgende berekening:

Netto huur =
(Kale huur*80%) -/- hypothecaire lasten (van het betreffende pand) -/- eventuele erfpacht

De brutohuurinkomsten worden bepaald aan de hand van de door beide partijen ondertekende huurcontracten en op basis van het gemiddelde van de daadwerkelijk gerealiseerde huuropbrengst over de afgelopen twee jaar. De bijschrijving van de huur moet in deze gevallen met drie maandafschriften worden aangetoond.

Voorbeeld:

Kale huur 1.000 euro per maand

Hypothecaire lasten 650 euro per maand

Erfpacht 100 euro per maand

De netto huur is dan (1.000 euro * 80%) - 650 euro - 100 euro = 50 euro

Dit bedrag * 12 = 600 euro wordt dan als jaarlijks bruto-inkomen in de inkomenstoets meegenomen.

10.4.3 Niet acceptabel inkomen

Tijdelijk inkomen zonder intentie, inkomen van zelfstandig ondernemers met minder dan drie jaarcijfers beschikbaar (kort-zelfstandigen) volgens artikel 5.2.2 van deze acceptatiegids en inkomens uit sociale uitkeringen nemen wij niet mee bij de berekening van het totale inkomen.

In tegenstelling tot artikel 5.3.6. is PGB inkomen zonder KvK inschrijving is niet acceptabel. PGB inkomen is alleen acceptabel indien er sprake is van een zelfstandig ondernemer met KvK inschrijving én men langer dan 36 maanden zelfstandig is. Wordt de investering gebruikt als pensioenvoorziening? Dan is een financiering niet mogelijk.

10.5 Woonquotes

Omdat de financiering van verhuurde woningen als consumptieve lening wordt aangemerkt, is de rente niet aftrekbaar in box 1. Er moet altijd gerekend worden met de door het NIBUD voor box 3 geldende woonquotetabellen, ook als er sprake is van een gedeelte eigen bewoning.

10.6 Financiële lasten eigen woning

10.6.1 Koopwoning

Als de aanvragers een (andere) koopwoning(en) hebben met een hypotheeklening, dan moeten zowel de rente als de aflossingslasten meegenomen worden om de maximale leencapaciteit vast te stellen.

Rente

De (aftrekbare) hypotheekrente van de eigen woning moet worden omgerekend van bruto- tot nettobedragen. We willen namelijk de netto last bepalen, omdat de te betalen hypotheekrente voor een eigen woning fiscaal aftrekbaar is. Om het proces simpel te houden, hanteren wij één percentage. Ongeacht de daadwerkelijke aftrek. De rente mag gecorrigeerd worden met 35%.

Wanneer de resterende rentevast periode korter is dan tien jaar, moet gerekend worden met de toetsrente om het bedrag aan betaalde rente voor de eigen woning vast te stellen. Dat hoeft niet als het betreffende leningdeel op einddatum van de rentevast periode volledig is afgelost. Bij een langere periode mag gerekend worden met de werkelijke betaalde rente volgens de saldo-opgave.

Aflossing

De aflossingscomponent (premie, beleggingsinleg, directe aflossing) moet ongecorrigeerd worden meegenomen als financiële verplichting.

10.6.2 Huurwoning

Bewoont de aanvrager zelf een huurwoning, dan moet de huurlast van deze woning worden verhoogd met 5% vanwege mogelijke toekomstige huurverhogingen. Ook deze last moet als financiële verplichting worden meegenomen.

10.7 Taxatierapport

Uit het taxatierapport moeten de volgende zaken blijken:

- Marktwaaarde in verhuurde staat.
- De onderhoudstoestand moet voor alle onderdelen ten minste 'redelijk' zijn.
- De taxateur dient in het taxatierapport te verklaren dat er een vergunning aanwezig is voor (kamer)verhuur. Uitzonderingen hierop zijn:
 - Verhuur aan eerste- en tweedegraads familieleden, bloedverwanten en aanverwanten.
 - Bij tijdelijke verhuur van een woning tot maximaal 12 maanden. (De eigenaar moet zelf minstens 1 jaar zelf in de woning hebben gewoond).

10.8 Aangepaste stukkenlijst

Voor een NIBC Investeringshypothec moeten de volgende aangepaste stukken altijd worden opgevraagd:

- Kopie van een recent bankafschrift waaruit de woonlasten blijken.
- Woonlastenoverzicht huidige woning.
- Saldo-opgave huidige hypotheek (als de huidige woning een eigen woning is).
- Kopie huurcontract voor de opgegeven woonlasten (als de huidige woning een huurwoning is).
- Bewijs hypotheeklasten voor overige verhuurde panden (als er meerdere verhuurde panden zijn).
- Akte van verpanding huurpenningen.
- Taxatierapport met waarde in verhuurde staat (als er sprake is van een verbouwing met de waardes voor en na verbouwing in verhuurde staat).
- Kopie van het door beide partijen getekende verhuurcontract voor het te financieren onderpand.

11. BEHEER PROCESSEN

Zijn er krediet technische wijzigingen, dan moet de aanvrager een verzoek indienen via de adviseur. Wij voeren geen wijzigingen door op basis van 'execution only'.

11.1 Omzetten rente

Vaste rente

De vaste rente kan op elk gewenst moment worden omgezet in een andere vaste rente. Afhankelijk van de rentestand zijn daar kosten aan verbonden.

Voor het omzetten van de rente dient de aanvrager of de financieel adviseur namens de aanvrager(s) een verzoek in. Dat kan via de mijnNIBC omgeving of per e-mail. Na het verzoek maken wij een omzettingsofferte die door de (alle) aanvrager(s) getekend moet worden. Nadat de omzettingsofferte door aanvrager(s) is geaccepteerd, kan niet meer van de omzetting worden afgezien.

Let op!

Bij de NIBC hypotheek wordt 200 euro administratiekosten in rekening gebracht bij het omzetten van de hypotheek. Bij de NIBC Extra hypotheek zijn er geen administratiekosten verschuldigd.

11.2 Ontvangst wijzigingsverzoek (getekende omzettingsofferte)

Als wij de getekende omzettingsofferte vóór de 16de dag van een kalendermaand binnen hebben, dan gaat de aangevraagde wijziging in het geval van een gewijzigde rentevast periode, in op de eerste dag van de volgende kalendermaand. Hebben wij de getekende omzettingsofferte op of na de 16de dag van een kalendermaand binnen, dan gaat de gekozen rentevast periode in op de eerste dag van de tweede daaropvolgende kalendermaand.

Voor de bepaling van de hoogte van het rentepercentage geldt de datum van ontvangst van het verzoek. Dat wil zeggen dat de administratie leidend is bij eventuele geschillen over de exacte datum of rentepercentages e.d. van de rentefixatie of omzetting.

11.3 Ontvangst volmacht tot omzetting (bij renteherziening)

De leningnemer(s) ontvangt/ontvangen drie maanden voor de renteherzieningsdatum een voorstel voor het voortzetten van het leningdeel met de rentevast periode gelijk aan de huidige rentevast periode. Bij dit voorstel ontvangen zij ook de volmacht tot omzetting. Deze volmacht stelt de leningnemer(s) in staat een keuze te maken voor een andere rentevast periode.

De volmacht moet uiterlijk de 15e van de maand voorafgaand aan het verlopen van de rentevast periode NIBC ontvangen zijn. Is de volmacht niet uiterlijk op de 15e van de maand voorafgaand aan het verlopen van de rentevast periode bij ons binnen, dan wordt het betreffende leningdeel automatisch verlengd met dezelfde rentevast periode.

11.4 Verwijderen van de topopslag

De topopslag vervalt automatisch zodra de lening door aflossen (contractuele en/of extra aflossingen) in een lagere tariefklasse valt waardoor de verhouding van de lening ten opzichte van de waarde van de woning is gedaald. Dit geldt ook tijdens de rentevast periode. Indien de topopslag vervalt vanwege standaard aflossingen of extra aflossingen, zijn er geen administratiekosten verschuldigd.

Valt de lening door waardestijging van de woning in een lagere tariefklasse, dan kan op ieder gewenst moment een verzoek worden ingediend om de topopslag te verwijderen. De waardestijging moet blijken uit een door ons goedgekeurd taxatierapport of een Desktop Taxatie®rapport. Op onze website www.nibc.nl leest u ons beleid over dit onderwerp.

	NIBC	NIBC Extra	NIBC Investeringshypotheek
Soort waardebepaling	(Desktop) Taxatierapport	(Desktop) Taxatierapport	Taxatierapport
Administratiekosten	200 euro	-	200 euro

Let op!

Het aan te leveren taxatierapport moet voldoen aan de normen van NIBC zoals ze staan in artikel 6.2 van deze acceptatiegids. Een Desktop Taxatie®rapport dient te voldoen aan de normen genoemd in artikel 6.2.6.

Voor deze wijziging rekenen wij in een aantal gevallen administratiekosten. Zie hiervoor bovenstaand overzicht.

11.5 Gedeeltelijk royement

Als een debiteur een gedeelte van het onderpand (grond of opstallen en andere toebehoren) wil verkopen, dan moet dit uit het hypothecaire verband worden ontslagen. NIBC beoordeelt of gedeeltelijk royement mogelijk is op basis van de waarde van het onderpand na verkoop. De aanvrager levert hiervoor een door het NWWI gevalideerd taxatierapport aan, waarin de marktwaarden voor en na gedeeltelijke verkoop staan. NIBC bepaalt hoeveel er bij royement moet worden afgelost. Eventuele opslagen kunnen wijzigen. Na royement blijft gelden dat niet meer dan 100% van de marktwaarde (na verkoop) kan worden geleend. Voor een NHG-lening gelden de NHG-regels voor gedeeltelijk royement.

11.6 Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid (OHA)

Als door een echtscheiding of beëindiging van geregistreerd partnerschap of samenlevingsverband één van de schuldenaren ontslagen moet worden uit de hoofdelijke aansprakelijkheid, kan alleen een financieel adviseur hiervoor een verzoek indienen.

- Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid is mogelijk als de overblijvende schuldenaar in staat is de woonlasten volgens de gestelde acceptatienormen te dragen, eventueel na gedeeltelijke aflossing. De ontslagen leningnemer mag na ontslag geen (mede-) eigenaar zijn van het onderpand en moet het onderpand duurzaam hebben verlaten, dan wel een ontruimingsverklaring hebben ondertekend.
- Ontslag van één van de schuldenaars uit de aansprakelijkheid van de lening is uitsluitend toegestaan minimaal zes maanden na de passeerdatum van de NIBC

(Extra) Hypotheek en als op het moment van toetsen geen sprake is van actuele betalingsachterstanden op de hypotheek en op overige financiële verplichtingen. Als wel sprake is van actuele betalingsachterstanden op de hypotheek en/of overige financiële verplichtingen is ontslag uit de aansprakelijkheid uitsluitend mogelijk na schriftelijke toestemming van NHG (bij NHG-hypotheeken) en de Hypotheekdesk van NIBC (bij niet-NHG-hypotheeken).

- Wij begrijpen dat de relatiebeëindiging van klanten geen prettige situatie is en dat het regelen van de hypotheek hierbij zo min mogelijk zorgen moet opleveren, daarom hebben wij een aparte pagina op de website van NIBC toegespitst op dit onderwerp. Op deze site treft u o.a. een link naar het Nibud formulier en kunt u het motivatieformulier downloaden. [Klik hier voor een rechtstreekse link naar de OHA pagina.](#)

In het kort

NHG AANVRAGEN		NIET-NHG AANVRAGEN	
OHA zonder verhoging t.b.v. uitkoop partner		OHA zonder verhoging t.b.v. uitkoop partner	
Stappen		Stappen	
1	Acceptatietoets, indien negatief;	1	Acceptatietoets, indien negatief;
2	Werkelijke lastentoets, indien negatief;	2	Werkelijke lastentoets, indien negatief;
3	Beheertoets zonder NIBUD en motivatie formulier	3	Beheertoets met NIBUD en motivatie formulier*
OHA met verhoging t.b.v. uitkoop partner		OHA met verhoging t.b.v. uitkoop partner	
Stappen		Stappen	
1	Acceptatietoets, indien negatief;	1	Acceptatietoets, indien negatief;
2	Werkelijke lastentoets, indien negatief;	2	Werkelijke lastentoets, indien negatief;
3	Beheertoets met NIBUD formulier	3	Beheertoets met NIBUD en motivatie formulier*
		*De aanvraag wordt mede door de Hypotheekdesk beoordeeld indien er meer dan 80% van de de beheertoets wordt benut.	

- Wij maken op dit moment nog een onderscheid tussen NHG en niet-NHG aanvragen omdat voor NHG-aanvragen de klant een vangnet heeft als door omstandigheden de hypotheek niet meer betaald kan worden (woonlastenfaciliteit) of als er een restschuld overblijft na (gedwongen) verkoop van de woning.
- Als de wens is om (een deel van) de lening te herstructureren door bijvoorbeeld de aflosvorm te wijzigen naar aflossingsvrij of de looptijd te verlengen dan kan dat op basis van de actuele rente. zoals omschreven in artikel 11.11 en 11.12 van deze acceptatiegids.
- Bij het toepassen van een ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid voor de blijvende partner, vervalt de meeneemregeling voor de vertrekkende partner zoals beschreven in artikel 11.12 van deze acceptatiegids.
- Bij een ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid dient een verklaring aangeleverd te worden waaruit eventuele financiële verplichtingen (over en weer) blijkt of dat er geen financiële verplichtingen (over en weer) zijn. Indien dit niet uit een echtscheidingsconvenant/ vaststellingsovereenkomst blijkt dan dient een door beide partijen ondertekende (onderhandse) verklaring aangeleverd te worden.
- Bij een kangoeroe woning conform artikel 6.1.6 - en een Investeringshypotheek conform artikel 10 van deze acceptatiegids is ontslag hoofdelijke

aansprakelijkheid uitsluitend mogelijk als de lening past onder de reguliere acceptatietoets. De werkelijke lasten toets of de beheertoets is niet mogelijk.

Als door een echtscheiding of beëindiging van geregistreerd partnerschap of samenlevingsverband één van de schuldenaren ontslagen moet worden uit de hoofdelijke aansprakelijkheid, kan alleen een financieel adviseur hiervoor een verzoek indienen.

Voor niet-NHG-dossiers geldt dat als de verstrekking meer is dan 80% van de toegestane financieringslast op basis van de beheertoets, dan wordt de aanvraag voorgelegd bij de Hypotheekdesk.

Let op!

- Bij de NIBC hypotheek wordt 200 euro administratiekosten in rekening gebracht bij het aanpassen van de hoofdelijke schuldenaarschap. Bij de NIBC Extra hypotheek zijn er geen administratiekosten verschuldigd.
- Bij een lening in beheer wordt per 1 januari 2022 rekening gehouden met vervallen van de hypotheekrenteaftrek (HRA) binnen 3 jaar, in plaats van binnen 10 jaar.

11.7 Toestemming tot verhuur bij tijdelijke tewerkstelling in het buitenland

Als de werkgever de leningnemer tijdelijk ergens anders te werk stelt en als de leningnemer de woning daardoor niet zelf bewoont, dan is verhuur of in gebruik geven aan derden onder voorwaarden mogelijk. Hiervoor is op grond van de leningsvoorwaarden voorafgaande toestemming van NIBC nodig. Deze verlenen wij eenmalig en alleen bij tijdelijke situaties .

In het huurcontract moet altijd een einddatum staan. De looptijd van het huurcontract mag niet langer zijn dan de duur van de tewerkstelling, met een maximum van 36 maanden. Uitgangspunt is dat de huurprijs ten minste gelijk is aan de totale maandtermijn.

De debiteur tekent ten opzichte van NIBC een 'akte van verpanding' van de huurpenningen, terwijl de huurder een ontruimingsverklaring (in geval van executie) moet ondertekenen. Verder moet een erkend verhuurbedrijf de verhuur coördineren.

11.8 Aanvullende lening / wederopname

Het is mogelijk om een hogere hypothecaire inschrijving te nemen dan de aangevraagde (benodigde) lening. Wil een klant gebruik maken van een opname binnen de hypothecaire inschrijving, dan toetsen wij de aanvraag aan de dan geldende acceptatienormen. Het minimale bedrag dat opgenomen kan worden is 15.000 euro. De aflossingswijze moet aflossingsvrij, annuïtair of lineair zijn.

Is er geen hogere hypothecaire inschrijving, dan kan een tweede (of opeenvolgende) hypotheek worden verstrekt. Hiervoor geldt dat de minimale verhoging 15.000 euro is en dat de aanvraag wordt getoetst aan de dan geldende acceptatienormen. De aflossingswijze moet aflossingsvrij, annuïtair of lineair te zijn.

Aanvragen voor verhogingen van leningnemers met één of meerdere betalingsachterstanden van één of meerdere maandtermijnen in de afgelopen drie jaar, honoreren wij niet. Ook bij achterstanden op de overlijdensrisicoverzekering die zich in de afgelopen drie jaar hebben voorgedaan, verstrekken wij geen verhoging.

Bij een aanvullende lening/ wederopname (of indien client gebruik maakt van de meeneemregeling, eventueel in combinatie met een verhoging) dan toetsen wij, zoals bovenstaand genoemd, de aanvraag aan de dan geldende acceptatienormen. Als blijkt dat één van de kredietnemers kort-zelfstandig is (conform artikel 5.2.1 van deze acceptatiegids), dan is bij een niet-NHG aanvraag de renteopslag van toepassing over de gehele lening.

11.9 Wijziging polis

De aan de hypothecaire lening verbonden verzekeringen kunnen in principe niet worden gewijzigd. Wil de leningnemer toch een wijziging, dan kan hij/zij dit aanvragen bij de midoffice van NIBC.

11.10 Ontpanding verzekering

Ontpanding na de aflossing van de geldlening kan in principe alleen na ontvangst door verzekeraar van de aflossingslijsten die afkomstig zijn van NIBC. Staat de aflossing niet op deze lijsten, dan kan de geldnemer uitsluitend via de verzekeraar een schriftelijk verzoek indienen tot vrijgave van een verpanding na aflossing van de hypotheek.

11.11 Wijziging hypotheekvorm/ verlenging van de looptijd

Er zijn meerdere manieren om de afloswijze van de lening te wijzigen. Lees hieronder de verschillende mogelijkheden:

Van	Naar	Toegestaan
Aflossingsvrij	Annuïtair / Lineair	Ja, met behoud van oorspronkelijke renteblad
Annuïtair	Lineair	Ja, met behoud van oorspronkelijke renteblad
Lineair	Annuïtair	Ja, met behoud van oorspronkelijke renteblad

Het omzetten van een annuïtaire- of lineaire hypotheek naar een aflossingsvrije hypotheek of het verlengen van de economische looptijd van de hypotheek tijdens de rentevast periode kan alleen tegen de actuele rente eventueel in combinatie met renteaankoop. De totale aflossingsvrije lening(delen) mogen niet meer bedragen dan 50% van de gehanteerde marktwaarde.

De administratie kosten voor het omzetten van de aflosvorm van de hypotheek bedraagt 200 euro. Voor de NIBC Extra hypotheek worden geen kosten in rekening gebracht.

11.12 Hypotheek meeverhuizen / meeneemregeling

Bij NIBC is het mogelijk om de huidige rentecondities (basisrentepercentage en resterende rentevast periode) mee te nemen. Meeverhuizen/ meeneemregeling is alleen mogelijk als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- Resterende looptijd leningdeel, resterende hoofdsom en aflosvorm blijven (in principe) ongewijzigd.

- Het is in sommige gevallen mogelijk tijdens het gebruik van de verhuisregeling de aflosvorm te wijzigen. De voorwaarden voor het wijzigen van de aflosvorm vindt u in artikel 11.11 van deze acceptatiegids.
- De looptijd van het mee te verhuizen leningdeel kan niet worden verlengd.
- Gelijktijdig met de aankoop van de nieuwe eigen woning; de leveringsakte en de hypotheekakte (inclusief de meeneemregeling) voor de nieuwe woning passeren gelijktijdig bij de notaris.
- De hypotheekakte en leveringsakte voor de nieuwe woning moeten binnen 6 maanden (NIBC Hypotheek)/ 9 maanden (NIBC Extra Hypotheek) nadat de lening voor de oude woning is afgelost passeren bij de notaris.
- Indien er sprake is van een verhoging, wordt voor het verhoogde deel gerekend met de actuele rentepercentages geldend ten tijde van het renteaanbod.
- Indien de lening meegenomen wordt naar een volgende woning, gelden vanaf de datum waarop de lening is meegenomen naar de nieuwe woning, de op dat moment van toepassing zijnde (algemene) voorwaarden. Eerdere (algemene) voorwaarden komen daarmee te vervallen.
- De basisrente van het mee te verhuizen leningdeel blijft behouden. Bij het bepalen van de nieuwe rente wordt gekeken naar de oorspronkelijke toeslagen en kortingen structuur die van toepassing waren op het moment van laatste rentevaststelling met inachtneming van de nieuwe risicoklasse.
- Indien de nieuwe aanvraag of woning niet voldoet aan onze voorwaarden, of de nieuwe lening niet haalbaar is op basis van de geldende LTI en LTV-normen kan de aanvraag afgewezen worden.
- Als een relatie eindigt kan slechts 1 van de leningnemers gebruik maken van de meeneemregeling. De andere leningnemer dient dan afstand te doen van de regeling. Dit is toe te passen bij een ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid zoals omschreven in artikel 11.6 van deze acceptatiegids of als sprake is van twee of meer schuldenaren die, na verkoop en juridische levering van hun gezamenlijke woning, niet gezamenlijk gebruik maken van de verhuisregeling, bijvoorbeeld bij echtscheiding/ relatie beëindiging, dan geldt voor de verhuisregeling dat 1 van deze schuldenaren gebruik kan maken van de verhuisregeling tot maximaal het bij de verkoop afgeloste uitstaande bedrag, waarbij de andere schuldena(a)r(en) afstand moet(en) doen van deze verhuisregeling.”
- Het is niet mogelijk om meerdere bestaande leningen samen te voegen en mee te nemen.
- Het is niet mogelijk om een NIBC hypotheek mee te verhuizen naar een nieuwe NIBC Extra hypotheek en visa versa.
- De nieuwe lening krijgt vanaf de passeerdatum de meeverhuisde rentecondities. Indien de oude lening nog niet is afgelost, wordt vanaf dat moment de oude lening omgezet naar het op dat moment geldende rentepercentage behorende bij een overbruggingskrediet.
- Het niet gebruikte deel van een (openstaand) bouwdepot kan betrokken worden in de meeneemregeling. Ter verduidelijking een voorbeeld:
- Totale hypotheekschuld 400.000 euro

- Openstaand bouwdepot 50.000 euro
- Netto hypotheekschuld 350.000 euro
- In dit voorbeeld kan de basisrente voor de resterende hoofdsom van 400.000 euro voor de resterende duur van de rentevaste periode en de resterende oorspronkelijke looptijd van de lening en de aflosvorm meegenomen worden naar de nieuwe woning. Het is niet toegestaan om de hypotheek en rentecondities door te geven (bijvoorbeeld aan de kopers van de bestaande woning).

12. AFWIJKINGEN TEN OPZICHTE VAN DE NORMEN NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Indien u een lening aanvraagt met NHG, volgen wij grotendeels de NHG voorwaarden. Hieronder vindt u een overzicht van afwijkingen.

Let op!

- Wij verwijzen hieronder naar de betreffende artikelen in de Voorwaarden en Normen NHG 2023.
- Onderstaande lijst heeft als doel om een overzicht te geven van de afwijkingen voor leningen met NHG, voor leningen zonder NHG kennen wij meer afwijkingen welke u terug vindt in onze acceptatiegids
- NIBC behoudt zich altijd het recht voor om (op individuele basis) verder af te wijken van de NHG Voorwaarden en Normen.

1.4 Identiteitsbewijs

NIBC hanteert een beleid voor aanvragers die de nationaliteit hebben uit sanctielanden. Welke landen dat zijn, ziet u op: onze website.

Voor expats, kenniswerkers en overige werknemers die geen Nederlandse nationaliteit hebben, geldt dat zij minimaal 6 maanden in Nederland moeten wonen en werken.

Wij financieren geen personen die onder (vrijwillige) bewindvoering staan.

1.12. BKR toets

Bij meer dan tien BKR-notaties (met en zonder einddatum) per aanvrager, behandelen wij de aanvraag als overrule. Ook als al aan de acceptatienormen is voldaan.

2.2. Aankoop bestaande woningen

NIBC kent niet acceptabele en beperkt acceptabele onderpanden.

2.3. Aankoop nieuwbouwwoning

NIBC kent niet acceptabele en beperkt acceptabele nieuwbouw onderpanden.

2.4. Aankoop woonwagens

NIBC financiert geen woonwagens

2.5. Aankoop woonwagenstandplaats

NIBC financiert geen woonwagenstandplaatsen.

3.1. Zuiver oversluiten van NHG naar NHG

Een aanvraag zonder inkomenstoets (LTI) en/of onderpandtoets (LTV) is niet mogelijk.

4.1. Restschuldfinanciering

NIBC financiert geen restschulden boven de 100% marktwaarde.

4.2 Aanvragers met een afwijkende nationaliteit, inkomen wel nodig

Voor expats, kenniswerkers en overige werknemers die geen Nederlandse nationaliteit hebben, geldt: Is de aanvrager en/of de medeaanvrager zelfstandig ondernemer of DGA en is dit inkomen nodig voor het verkrijgen van de financiering, dan kan dat alleen als ze 'lang-zelfstandigen' zijn. (Zie artikel 5.2. van deze acceptatiegids; Inkomen uit eigen onderneming). Dit geldt zowel voor NHG en niet-NHG aanvragen.

6.1. Inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde of bepaalde tijd op basis van een werkgeversverklaring

Wij verstrekken geen lening indien er sprake is van loonbeslag of looncessie.

Bij de bepaling van het inkomen gaan wij uit van het maximaal inkomen dat hoort bij een 40-urige werkweek. Het meerdere boven 40 uur nemen wij niet mee als inkomen maar beschouwen we in bepaalde gevallen als overwerk (zie artikel 5.1.5 van deze acceptatiegids). Bij meerdere dienstverbanden staan wij een maximale werkweek toe van 48 uur van alle dienstverbanden samen.

Een aanvraag nemen wij niet in behandeling als de aanvrager meerdere dienstverbanden heeft met een totale werkweek van meer dan 54 uur. Deze aanvragen kunt u dan ook niet voorleggen bij de Hypotheekdesk van NIBC.

Inkomen uit een dienstbetrekking in de (schoon-)familie of (ex-)partnerrelatiesfeer kan volledig meegenomen worden onder alle volgende voorwaarden:

- Op datum bindend aanbod moet het dienstverband minimaal zes maanden bestaan.
- De onderneming bestaat op datum bindend aanbod minimaal 36 maanden.
- Een recente UWV-uitdraai moet aangeleverd worden om het dienstverband en inkomen te verifiëren en eventuele (buitensporige) salarisverhogingen uit te sluiten.
- Toekomstige salarisverhogingen worden niet meegenomen.
- Afwijkingen moeten voorgelegd worden bij de Hypotheekdesk van NIBC.

6.3.3. Inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie

Bij een inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie hanteren wij als toetsinkomen het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen drie kalenderjaren. Dit doen we op basis van de jaaropgaven van het loon en van eventuele loon vervangende uitkeringen, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar of het huidige inkomen als dit lager is.

Tijdelijk inkomen zonder intentieverklaring beoordelen wij als inkomen uit flexibele arbeidsrelatie. Hiervoor hebben we een uitgebreide toelichting van de financieel adviseur of acceptant nodig.

6.8.1. Toetsinkomen

b: Vakantietoeslag

- het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoeslag, of
- 100% van de waarde van de vakantiebonnen of

- 100% van het TSF vakantiegeld uit het tijdspaarfonds.

f, g, j: Variabel inkomen waaronder overwerk en provisie-inkomen: het bedrag over de laatste 12 maanden. Is dat meer dan 20% van het totaalinkomen (vaste brutoloon, vakantietoeslag, vaste 13de maand, onregelmatigheidstoeslag en overwerk/provisie) dan moet u dit voorleggen bij de Hypotheekdesk van NIBC.

o: vergoedingen voor een levensloopregeling nemen wij niet mee als toetsinkomen.

8.1. Senioren verhuisregeling

f: een kortere rentevastperiode met een minimum van 10 jaar is uitsluitend toegestaan wanneer de leeftijd van de jongste aanvrager aan het einde van de rentevastperiode minimaal 85 jaar is.

De verstrekking mag niet hoger zijn dan 80% van de marktwaarde.

8.3. Twee aanvragers met een tijdelijk inkomenstekort bij (naderende) AOW-ingangsdatum

e: Een kortere rentevaste periode met een minimum van tien jaar staan wij alleen toe als het leningdeel aan het eind van de rentevaste periode helemaal is afgelost of de leningsdelen al bestonden voor datum van het bindend aanbod.

Disclaimer

Mochten zaken niet duidelijk zijn, neem dan contact met ons op. Wij zullen dan een toelichting geven over hoe zaken geïnterpreteerd moeten worden. Op basis van deze opmerkingen kunnen wij de acceptatiegids verder verbeteren.

In geval van onduidelijkheden of meningsverschillen ten aanzien van wat in deze acceptatiegids is beschreven heeft NIBC te allen tijde het recht per geval te beslissen hoe te handelen.