

# Acceptatiegids

## Tellius Hypotheken

januari 2017 versie 1.0

Per 1 november 2016 verstrekt Tellius Hypotheken voorlopig geen hypotheken meer aan nieuwe klanten.

Deze acceptatiegids is van toepassing op aanvragen voor onze bestaande klanten.

## INHOUD

Algemeen .....	4
Gedragcode Hypothecaire Financieringen .....	5
Klachten & Geschillen.....	6
1. Verstrekkingsnormen (Algemeen).....	7
1.1 Onderpand .....	7
1.1.1 Acceptabele onderpanden.....	7
1.1.2 Niet-acceptabele onderpanden.....	7
1.1.3 Opstalverzekering.....	7
1.1.4 Waardebepaling.....	7
1.1.5 Taxatievrijstelling.....	9
1.1.6 Eisen Taxatierapport (zowel voor hypotheken met NHG als zonder NHG) .....	9
1.1.7 Bouwkundig rapport.....	10
1.1.8 Depot.....	11
1.1.9 Aankoop nieuwbouwwoning.....	11
1.1.10 Erfpacht .....	12
1.1.11 Verkoop onder voorwaarden* .....	13
1.1.12 Restschuldfinanciering.....	13
1.2 Debiteuren.....	13
1.2.1 Algemeen .....	13
1.2.2 Eigenaarschap / schuldenaarschap.....	13
1.2.3 Buitenlandse nationaliteit .....	14
1.3 Inkomen .....	14
1.3.1 Inkomenstoets .....	14
1.3.2 Soorten inkomen .....	15
1.3.3 Explainregeling.....	19
1.3.4 Toetsrente.....	23
1.3.5 Buitenlands inkomen.....	23
1.3.6 Financiële verplichtingen.....	23
1.4 Overlijdensrisicoverzekering .....	24
1.5 Overbruggingssituatie.....	24
1.6 Bankgarantie.....	26
1.7 Opschortende voorwaarden NHG.....	26
2. Renteaanbod en offerte: Toekomstvast Hypotheek.....	27
2.1 Geldigheidstermijn .....	27
2.2 Uiterlijke passeerdatum.....	27
2.3 Ingangsdatum verlengingsperiode .....	27
2.4 Definitieve rente .....	27
2.5 Annuleren .....	27
2.6 Onderhandse opname .....	27
3. Inschrijving, hoofdsom en rentevastperiode voor de Toekomstvast Hypotheek.....	28
3.1 Hogere inschrijving.....	28
3.2 Minimum hoofdsom.....	28
3.3 Maximum hoofdsom.....	28

3.4	Verstrekkingpercentages .....	28
3.5	Rentevastperioden .....	29
4.	Aflossingsvormen .....	29
4.1	Annuiteten- en lineaire hypotheek.....	29
4.2	Aflossingsvrije hypotheek .....	29
5.	Bijzonderheden lopende leningen.....	29
5.1	Incasso .....	29
5.2	Aflossen.....	29
5.3	Verhogen.....	30
5.4	Afkoop rente .....	31
5.5	Looptijdverlenging.....	31
5.6	Wijzigen van aflossingsvorm.....	31
5.7	Meeneemregeling bij verhuizing.....	31
5.8	Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid .....	31
6.	Downloads .....	32
7.	Belangrijke adressen & telefoonnummers .....	33
	Bijlage 1. Belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de NHG normen.....	34

## Algemeen

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. is een onderdeel van Achmea. Ons moederbedrijf Achmea is één van de grotere financiële dienstverleners in de Benelux.

Achmea verzorgt onder andere de beleggingen en het vermogensbeheer voor een groot aantal pensioenfondsen. Een deel van dit vermogen wordt belegd via Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. Achter onze naam schuilt dus een grote, solide onderneming.

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. treedt op als beheerder van de Stichting Tellius Hypotheken Fonds. De participant in dit fonds is een grote verzekeraar. De Stichting Tellius Hypotheken Fonds, in haar hoedanigheid van bewaarder van de Stichting Tellius Hypothekenfonds, treedt op als aanbieder van hypothecair krediet en is bekend in het register van de AFM onder vergunningnummer 12042460.

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. en de stichting Stichting Tellius Hypotheken Fonds adviseren niet en werken uitsluitend via deskundige en onafhankelijke hypotheekadviseurs. Goed hypotheekadvies vinden wij belangrijk. Het is niet mogelijk om hypotheken bij ons aan te vragen op basis van "execution-only".

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. is ingeschreven in handelsregister KvK Amsterdam onder nummer 59810734.

### Wet Bescherming Persoonsgegevens

Bij de aanvraag van een verzekering of financiële dienst vragen wij om persoonsgegevens. Deze gegevens gebruiken wij binnen de Achmea Groep voor het accepteren van de aanvraag, het uitvoeren van een verzekeringsovereenkomst of financiële dienst, relatiebeheer en ten behoeve van preventie.

Ook kunnen wij deze gegevens gebruiken om te informeren over voor de klant relevante producten en diensten. Als de klant geen prijs stelt op informatie over producten of diensten, dan kan dit schriftelijk gemeld worden bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V., t.a.v. Tellius Hypotheken, Postbus 59098, 1040 KB Amsterdam.

## Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. alsmede de door haar beheerde Particuliere Hypotheekfondsen onderschrijven de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van het CHF (Contactorgaan Hypothecair Financiers).

Het CHF is de koepel waarbinnen hypotheekverstrekkers (banken, verzekeraars en pensioenfondsen) gedragsregels hebben afgesproken.

Naast hetgeen beschreven is in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen stelt het Ministerie van Financiën middels de Tijdelijke regeling hypothecair krediet met ingang van 1 januari 2013 de normeringen vast met betrekking tot kredietverstrekking. In het bijzonder de inkomenscriteria (LTI) voor het vertrekken van hypothecair krediet en de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning (LTV).

Het Ministerie van Financiën doet dit op basis van artikel 115, derde lid, van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen bij Ministeriële regeling.

## Klachten & Geschillen

Uiteraard doen wij ons uiterste best om het proces van hypotheekverstrekking zo goed mogelijk uit te voeren. Mochten er toch klachten zijn over onze dienstverlening dan kan de klacht worden ingediend door een brief of e-mail te sturen aan:

Tellius Hypotheken  
t .a.v. de klachtencoördinator  
Postbus 59098  
1040 KB Amsterdam  
[hypotheken@tellius.nl](mailto:hypotheken@tellius.nl)

Mochten wij (financier, intermediair en cliënt) er niet in slagen het probleem naar tevredenheid op te lossen dan kan de klacht worden voorgelegd aan:

Kifid - Geschillencommissie Financiële Dienstverlening  
Postbus 93257  
2509 AG DEN HAAG  
Telefoon 070 – 333 8 999  
E-mail [info@kifid.nl](mailto:info@kifid.nl) / [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl)

De klacht kan tot 3 maanden na dagtekening van onze reactie bij Kifid worden ingediend. Tevens bestaat de mogelijkheid om de klacht voor te leggen aan de burgerlijke rechter.

## 1. Verstrekkingnormen (Algemeen)

Aanvragen voor leningen zonder Nationale Hypotheek Garantie (hierna te noemen NHG) worden beoordeeld volgens de in dit acceptatiekader beschreven normen. Tellius Hypotheken behoudt zich -zowel voor leningen met als zonder NHG- altijd het recht voor om, als zij dat nodig of nuttig oordeelt, van de normen in dit acceptatiekader af te wijken. Aan dit acceptatiekader kunnen overigens noch door de geldnemer zelf, noch door de hem vertegenwoordigende adviseur rechten worden ontleend.

Daarnaast is altijd het uitgangspunt dat nooit meer wordt verstrekt dan mogelijk is op basis van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet van het Ministerie van Financiën.

### 1.1 Onderpand

#### 1.1.1 Acceptabele onderpanden

- juridisch en economisch eigendom van debiteuren;
- gelegen in Nederland;
- goede onderhoudstoestand (eventueel na verbouwing);
- geen bodemverontreiniging;
- permanente woonbestemming en feitelijke bewoning door debiteuren;
- minimale marktwaarde € 90.000,00;
- woon/winkelpand of woon/kantoorpand, mits winkel of kantoor in eigen gebruik is, en het woongedeelte voor eigen gebruik dient ten minste 75% van de getaxeerde marktwaarde te bedragen;
- onderpanden op erfpacht, mits de erfpacht is uitgegeven door de overheid of door een woningcorporatie;
- onderpanden met particuliere erfpacht, mits de erfpachtvoorwaarden voldoen aan alle criteria voor particuliere erfpachtvoorwaarden of zijn opgesteld conform de bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtvoorwaarden zoals deze door de NVB is opgesteld;
- woningen met Koopgarant (alleen met NHG).

#### 1.1.2 Niet-acceptabele onderpanden

- recreatiewoningen;
- woonwagens en woonwagenstandplaatsen;
- woonboten;
- onderpanden met agrarische bestemming;
- verhuurd of deels verhuurd onroerend goed;
- beleggingspanden (panden bestemd voor doorverkoop);
- dienstwoningen waarvan het recht tot bewoning afhankelijk is van een dienstbetrekking;
- onderpanden met koopconstructies, met uitzondering van Koopgarant;
- maatschappelijk gebonden eigendom MGE (ook niet met NHG);
- maatschappelijk verantwoord eigendom MVE (ook niet met NHG);
- onderpanden op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap CPO.

#### 1.1.3 Opstalverzekering

Verplicht, op basis van herbouwwaarde, tegen tenminste de risico's van brand, blikseminslag, ontploffing en vliegtuigschade.

#### 1.1.4 Waardebepaling

De marktwaarde van een woning kan op verschillende manieren worden bepaald, afhankelijk van de situatie welke van toepassing is.

De waardebeoordeling van de woning is in hoofdzaak voor drie zaken van belang:

- 1 Voor de bepaling van de maximale te verstrekken hypotheek, waarbij het uitgangspunt in ieder geval is dat de verstrekking nooit meer zal bedragen dan hetgeen noodzakelijk is voor de verwervings- en financieringskosten van de woning.
- 2 Om te kunnen bepalen in welke tariefklasse de totale hypotheek valt met betrekking tot de hoogte van de hypotheek ten opzichte van de marktwaarde.
- 3 Voor de bepaling van de maximale hoogte van de te verstrekken aflossingsvrije hypotheek.

Ad 1: Waardebeoordeling ter bepaling maximaal te verstrekken hypotheek.

De maximaal te verstrekken hypotheek bedraagt niet meer dan 101% van de marktwaarde van de woning. Indien energiebesparende voorzieningen worden getroffen, kan maximaal 106% van de marktwaarde worden vertrekt. Het bedrag boven 101% van de marktwaarde moet volledig worden besteed aan energiebesparende voorzieningen.

In geval van verbouwing van een woning moet de marktwaarde van de woning na verbouwing worden vastgesteld door een ter zake deskundig taxateur. (voor normen taxatierapport zie 1.1.6).

De bovenstaande regeling met betrekking tot de maximaal te verstrekken hypotheek geldt voor zowel leningen met als zonder NHG.

De marktwaarde kan bepaald worden op de volgende manieren:

- De marktwaarde (eventueel na verbouwing) wordt vastgesteld door een taxateur, blijkend uit een taxatierapport.
- De marktwaarde is gelijk aan de meest recente WOZ-waarde (alleen toegestaan voor verhogingen, een tweede hypotheek of aanpassingen van de bestaande hypotheek. Voor normen zie 1.1.5 Taxatievrijstelling).
- De koop en/of aannemingssom in geval van een nieuwbouwwoning, indien van toepassing vermeerderd met de waarde of de koopsom van de grond, de kosten van de bouw, meerwerk, bouwrente over de termijnen die al vervallen zijn, renteverlies tijdens de bouw met een maximum van 4% van de koop/aannemingssom en de af- en/of aansluiting op openbare nutsvoorzieningen.

In een aankoop situatie is een taxatierapport altijd noodzakelijk. Alleen bij nieuwbouw mag de koop en/of aannemingssom gebruikt worden als waardebeoordeling. Indien er sprake is van een 'vrij op naam' situatie wordt de koopsom, voor wat betreft de kosten voor het verkrijgen in eigendom, gecorrigeerd door 97% te nemen van de koopsom 'vrij op naam'. De maximale verstrekking mag niet meer bedragen dan 106% van de gecorrigeerde koopsom, doch niet meer dan 101% van de marktwaarde van de woning. Het bedrag boven 101% van de marktwaarde moet volledig worden besteed aan energiebesparende voorzieningen.

Ad 2: Waardebeoordeling ter bepaling van de tariefklasse

Voor de bepaling van het rentepercentage van de hypotheek is de verhouding hypotheek ten opzichte van de marktwaarde van belang. De marktwaarde kan bepaald worden op de volgende manieren:

- De marktwaarde (eventueel na verbouwing) wordt vastgesteld door een taxateur, blijkend uit een taxatierapport.
- De marktwaarde is gelijk aan de meest recente WOZ-waarde (alleen toegestaan voor verhogingen, een tweede hypotheek of aanpassingen van de bestaande hypotheek). Voor normen zie 1.1.5 Taxatievrijstelling).
- De koop en/of aannemingssom in geval van een nieuwbouwwoning, indien van toepassing vermeerderd met de waarde of de koopsom van de grond, de kosten van de bouw, meerwerk, bouwrente over de termijnen die al vervallen zijn, renteverlies tijdens de bouw met een maximum van 4% van de koop/aannemingssom en de af- en/of aansluiting op openbare nutsvoorzieningen.



Ad 3: Waardebepaling ter bepaling hoogte aflossingsvrije hypotheek.

Ten hoogste 50% van de marktwaarde van de woning hoeft op het moment van verstrekking van de hypothecaire financiering geen schema voor aflossing van de hypothecaire financiering of vermogensopbouw bestemd voor aflossing van de hypothecaire financiering te hebben. De marktwaarde kan bepaald worden op de volgende manieren:

- De marktwaarde (eventueel na verbouwing) wordt vastgesteld door een taxateur, blijkend uit een taxatierapport.
- De marktwaarde is gelijk aan de meest recente WOZ-waarde (alleen toegestaan voor verhogingen, een tweede hypotheek of aanpassingen van de bestaande hypotheek. Voor normen zie 1.1.5 Taxatievrijstelling).
- De koop en/of aannemingsom in geval van een nieuwbouwwoning, indien van toepassing vermeerderd met de waarde of de koopsom van de grond, de kosten van de bouw, meerwerk, bouwrente over de termijnen die al vervallen zijn, renteverlies tijdens de bouw met een maximum van 4% van de koop/aannemingsom en de af- en/of aansluiting op openbare nutsvoorzieningen.

#### 1.1.5 Taxatievrijstelling

Taxatievrijstelling is in principe mogelijk, waarbij Tellius Hypotheken zich overigens altijd het recht voorbehoudt om een volledig taxatierapport op te vragen indien wij dit noodzakelijk achten.

Taxatievrijstelling geldt nooit bij aankoop bestaande woning, woon/winkelpanden, woon/kantoorpanden, bouw in eigen beheer en combinaties waarbij er tevens een overbruggingskrediet wordt afgesloten.

Taxatievrijstelling is mogelijk onder de navolgende condities:

#### **Bestaande woning reeds in eigendom**

Het leningbedrag mag maximaal 80% van de WOZ-waarde bedragen, waarbij de WOZ-waarde gelijk gesteld wordt aan de marktwaarde.

Bij een verstrekking tot en met 60% van de WOZ-waarde is het tarief voor leningen tot en met 60% van de marktwaarde van toepassing. Bij een verstrekking van meer dan 60%, doch niet meer dan 80% van de WOZ-waarde is het tarief van toepassing voor leningen tot en met 85% marktwaarde.

Bij verstrekking op basis van de WOZ-waarde dient een kopie van de meest recente WOZ-beschikking of aanslag te worden overlegd. In voorkomende gevallen kan Tellius Hypotheken vragen om recente foto's van het onderpand.

#### **Aankoop nieuwbouwwoning**

Voor projectmatige nieuwbouw is geen taxatierapport nodig, zolang de woning door een erkend bouw- of aannemingsbedrijf wordt gebouwd.

Dit geldt zowel voor leningen met als zonder NHG.

#### 1.1.6 Eisen Taxatierapport (zowel voor hypotheken met NHG als zonder NHG)

Tellius Hypotheken accepteert alleen taxatierapporten welke door tussenkomst van een door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen erkend instituut is uitgebracht ([www.stenv.nl](http://www.stenv.nl)). Daarnaast mag een taxatierapport op de offertedatum van de lening niet ouder zijn dan 6 maanden gerekend vanaf de waardepeildatum. Daarnaast dienen de validatie-instituten te zijn gecertificeerd conform de regelgeving van de Stichting Taxaties en Validaties. Tevens dienen de validatie instituten een 'aangesloten overeenkomst' te hebben met de Stichting Taxaties en Validaties. De validatie-instituten staan vermeld op [www.stenv.nl](http://www.stenv.nl). Degene die het taxatierapport opmaakt, mag niet (in)direct betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering, met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever.

### Criteria

- de authenticiteit van taxateur en taxatierapport dienen te zijn gewaarborgd;
- alle taxateurs en de door hen uitgebrachte taxatierapporten worden centraal geregistreerd;
- ieder centraal geregistreerd taxatierapport heeft een unieke code;
- zowel de geldgever als het WEW heeft ten behoeve van controledoeleinden, op basis van de unieke code, toegang tot de centraal geregistreeerde taxatierapporten.

### Verder dient het erkende instituut de volgende punten te waarborgen:

Het taxatierapport is volledig en naar waarheid ingevuld met dezelfde gegevens als het laatst uitgegeven modeltaxatierapport financiering woonruimte (april 2016), vastgesteld door CHF, NVM, VastgoedPro en VBO Makelaar.

#### Overige voorwaarden:

- de taxateur is ingeschreven in het register van VastgoedCert, kamer Wonen/MKB of SCVM, kamer wonen;
- de taxateur is lid van NVM, VBO, NVR of VastgoedPro;
- De werkgebiedenregeling is van toepassing, deze ziet er als volgt uit:
  - Het Grote Stedengebied, voor Amsterdam, Rotterdam, 's-Gravenhage en Utrecht, dient als volgt te worden geïnterpreteerd, het te taxeren object ligt maximaal 10 kilometer van de vestigingslocatie van de taxateur. De afstand wordt gemeten met behulp van de meest recente postcode 6 tabel met XY coördinaten.
  - Voor de provincies Groningen, Friesland (inclusief de Waddeneilanden) en Zeeland dient een maximale straal van 30 km te worden gehanteerd.
  - Voor alle overige gebieden geldt een maximale straal van 20 km;
  - In bijzondere gevallen kan een nadere invulling gegeven worden aan de bovenstaande richtlijn, mits partijen dit onderling afstemmen en die nadere invulling recht doet aan het uitgangspunt dat de taxateur beschikt over plaatselijke bekendheid.
- de marktwaarde vrij van huur en gebruik wordt onderbouwd met 2 modelmatige rapporten zoals Calcasa, NBWO, Midas of Ortax: eventuele afwijkingen tussen de modelmatige waardebeoordeling en de waardebeoordeling van de taxateur worden door de taxateur verklaard;
- de marktwaarde wordt vergeleken met minimaal 3 referentiepanelen per modelmatig rapport: eventuele afwijkingen tussen de referentiepanelen en de waardebeoordeling van de taxateur, worden door de taxateur verklaard;
- het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen van het object, waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur (badkamer en keuken) in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven;
- de bewijsstukken op basis waarvan kan worden vastgesteld dat externe bronnen, welke van belang zijn voor de taxatie (zoals grondkwaliteit, aanwezigheid van asbest, etc.), deugdelijk zijn geraadpleegd, worden bij het taxatierapport gevoegd.

#### 1.1.7 Bouwkundig rapport

Indien het taxatierapport vermeldt dat het achterstallig onderhoud naar schatting meer dan 10% van de marktwaarde zal bedragen, wordt een bouwkundig rapport verplicht gesteld. Hetzelfde geldt indien de taxateur adviseert een bouwkundig rapport op te laten stellen.

Indien uit het taxatierapport blijkt dat er sprake is van een aanschrijving van de gemeente tot herstel van achterstallig onderhoud, wordt deze aanschrijving beschouwd als een verplicht bouwkundig rapport, en dient dit conform de onderstaande eisen te worden opgemaakt.

Eisen bouwkundig rapport:

- opgemaakt door gemeente, VEH of een als zodanig bij de KvK ingeschreven bouwkundig bedrijf;
- indien opgesteld door de gemeente of VEH, geen vormvoorschrift, anders conform laatste model bouwkundig rapport van NHG;
- mag op de datum van de offerte niet ouder zijn dan 12 maanden.

#### 1.1.8 Depot

Bij nieuwbouw, verbouw, herstel van achterstallig onderhoud of woningverbetering wordt een depot aangehouden, indien dit naar het oordeel van Tellius Hypotheken noodzakelijk is.

De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen rente op het betreffende leningdeel. Betalingen worden altijd eerst ten laste van het overbruggingskrediet gedaan, en vervolgens ten laste van het leningsdeel met de hoogste rente.

Indien het in te houden bouwdepot kleiner is dan de hoofdsom van de totale hypotheek, dan wordt het bouwdepot onderdeel van het leningdeel met de laagste rente.

Let op! Is er sprake van kwaliteitsverbetering met energiebesparende voorzieningen, dan geldt er altijd een depotverplichting.

Uitbetalingen ten laste van het depot:

- Nieuwbouw: uitbetaling op basis van de door de debiteur getekende kopie termijnnota's, bouwnota's en materiaalnota's, voorzien van het declaratieformulier ([www.tellius.nl](http://www.tellius.nl) ga naar Voor klanten - Bouwdepot)
- Bestaande bouw: uitbetaling op basis van kopie bouwnota's, materiaalnota's of aanvullende taxatierapporten. De bouwnota's dienen betrekking te hebben op de door cliënten opgemaakte verbouwspecificatie en/of de specificatie welke in het bouwkundig rapport staat.
- Indien wij nota's rechtstreeks moeten uitbetalen aan de cliënt, dan dient de nota altijd voorzien te zijn van een betalingsbewijs waaruit blijkt dat de cliënt de nota reeds voorgeschoten heeft.
- Voor de uitbetaling van de gelden uit depot dient de datum van de nota na de offertedatum te liggen.
- Uitbetaling in termijnen van tenminste € 500,00, behalve de laatste termijn.

Looptijd is maximaal 24 maanden, een eventueel restant van het depot wordt altijd op de hoofdsom afgeboekt.

#### 1.1.9 Aankoop nieuwbouwwoning

Voor wat betreft nieuwbouw hanteren wij 2 varianten: projectmatige nieuwbouw en bouw in eigen beheer.

##### *Projectmatige nieuwbouw*

Voor projectmatige nieuwbouw is geen taxatierapport nodig, zolang de woning door een erkend bouw-aannemingsbedrijf wordt gebouwd.

Daarnaast moet er een waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting Garantiewoning haar keurmerk heeft verleend. Het keurmerk moet blijken uit de aanhef of titel van de koop/aannemingsovereenkomst. De keurmerkhouders staan vermeld op [www.garantiewoning.nl](http://www.garantiewoning.nl).

Als de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie is, is een waarborgcertificaat niet nodig. Er moet dan wel een afbouwgarantie zijn opgenomen in de koop/aannemingsovereenkomst.

### *Bouw in eigen beheer*

Bij nieuwbouw die niet projectmatig is, moet naast de koop- en aannemingsovereenkomst, ook een gevalideerd taxatierapport worden aangeleverd. Het taxatierapport wordt opgemaakt op basis van de koop/aannemingsovereenkomst, bouwtekeningen, bestek en omgevingsvergunning.

Bij oplevering moet er een verkort taxatierapport worden opgemaakt om te controleren of de genoemde waarden in de eerste taxatie gehaald zijn. Dit rapport hoeft niet gevalideerd te zijn.

Afhankelijk van de aanvragen en het verloop van de bouw kunnen wij vragen om een tussentijdse inspectie door een verkort taxatierapport. Dit rapport hoeft niet gevalideerd te worden.

Alle taxaties, de eerste, een eventuele tussentijdse en de eindtaxatie moeten door dezelfde taxateur worden uitgevoerd. De kosten voor de taxaties/inspecties komen voor rekening van de aanvrager(s).

Het bovenstaande geldt voor zowel leningen met als zonder NHG.

Bij nieuwbouw wordt een depot aangehouden. De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen rente op het betreffende leningdeel. Betalingen worden altijd eerst ten laste van het overbruggingskrediet gedaan, en vervolgens ten laste van het leningsdeel met de hoogste rente.

Uitbetalingen ten laste van het depot:

- Uitbetalingen ten laste van het depot op basis van door debiteur getekende kopie bouwnota's, materiaalnota's of op basis van aanvullende taxatierapporten, voorzien van het declaratieformulier ([www.tellius.nl](http://www.tellius.nl)). De bouwnota's dienen betrekking te hebben op de door cliënten opgemaakte bouwspecificatie.
- Indien wij nota's rechtstreeks moeten uitbetalen aan de cliënt, dan dient de nota altijd voorzien te zijn van een betalingsbewijs waaruit blijkt dat de cliënt de nota reeds voorgeschoten heeft.
- Voor de uitbetaling van de gelden uit depot dient de datum van de nota na de offertedatum te liggen.
- Uitbetaling in termijnen van tenminste € 500,00, behalve de laatste termijn.

Looptijd maximaal 24 maanden, een eventueel restant van het depot wordt altijd op de hoofdsom afgeboekt.

### 1.1.10 Erfpacht

Onderpanden op erfpacht kunnen worden gefinancierd. Voor wat betreft de financierbaarheid wordt onderscheid gemaakt tussen erfpacht uitgegeven door overheden en woningcorporaties en erfpacht uitgegeven door andere partijen. Erfpacht niet uitgegeven door overheden en woningcorporaties beschouwen wij als particuliere erfpacht.

In principe is het uitgangspunt altijd dat het erfpachtrecht nog minimaal 10 jaar moet lopen. De looptijd van het erfpachtrecht dient altijd te blijken uit een notarieel document, bijvoorbeeld de vestigingsakte erfpachtrecht. Bij nieuwbouw volstaat een concept-transportakte waaruit de duur van het erfpachtrecht blijkt.

Uitzondering wat betreft de minimale looptijd van de erfpacht is dat indien de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992, dat dan de (resterende) duur van de erfpacht niet korter mag zijn dan de looptijd van de lening, tenzij in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd.

Onderpanden waarbij sprake is van particuliere erfpacht, waarbij het erfpachtrecht is ontstaan voor 1 januari 2013 kunnen gefinancierd worden mits de erfpachtvoorwaarden voldoen aan alle criteria voor particuliere erfpachtvoorwaarden welke zijn opgesteld door de banken samen met makelaars, het notariaat, erfverpachters en erfpachters. Het toetsen of de erfpachtvoorwaarden voldoen aan deze criteria vindt plaats door de notaris in een 'opinie'. Wij kunnen onderpanden financieren met particuliere erfpacht als de beoordelingen in de 'opinie' allemaal groen zijn.

Onderpanden waarbij het erfpachtrecht is ontstaan na 1 januari 2013 kunnen gefinancierd worden mits de erfpachtvoorwaarden voldoen aan de bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten van de NVB. Let op! Ook voor deze situatie vragen wij om een notariële opinie.

Het bovenstaande geldt voor zowel leningen met als zonder NHG.

#### 1.1.11 Verkoop onder voorwaarden\*

Hypotheekverstrekking is mogelijk indien in de koopakte een of meerdere van de volgende bedingen zijn opgenomen:

- koperskorting;
- aflopend anti-speculatiebeding;
- verkoopverbod (tot ten hoogste 5 jaar na eigendomsoverdracht);
- voorkeursrecht.

\* Genoemde bedingen mogen niet van beïnvloeding zijn op de waarde of de courantheid van het te financieren object.

#### 1.1.12 Restschuldfinanciering

Tellius Hypotheken verstrekt geen hypotheken ter financiering van een eventuele restschuld. Dit geldt voor zowel leningen met als zonder NHG.

## 1.2 **Debiteuren**

### 1.2.1 Algemeen

De aanvrager moet een natuurlijk persoon zijn, meerderjarig, handelingsbekwaam en niet onder curatele of bewind gesteld.

Op het moment van de aanvraag moet de aanvrager wonen in een land waar de euro een wettig betaalmiddel is. Daarnaast moet het inkomen in euro's uitbetaald worden. Dit moet blijken uit alle documenten over het inkomen en vermogen.

Van iedere aanvrager moet een kopie van een geldig paspoort, geldige Europese identiteitskaart of acceptabel vreemdelingendocument overgelegd worden. De adviseur dient deze kopie te hebben vergeleken met het origineel.

Op grond van de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID) dient Tellius Hypotheken de juiste identiteit van de geldnemer vast te stellen.

De adviseur zal deze identificatie namens Tellius Hypotheken uitvoeren.

Hiertoe verplicht de adviseur zich om handtekening en identiteit van de aanvrager zorgvuldig te controleren aan de hand van een geldig origineel.

Een kopie van bedoeld legitimatiebewijs wordt aan Tellius Hypotheken overlegd, voor conformiteit met het origineel getekend door de adviseur.

### 1.2.2 Eigenaarschap / schuldenaarschap

*Iedere eigenaar van het te financieren onderpand wordt hoofdelijk aansprakelijk voor al hetgeen uit hoofde van de hypothecaire geldlening verschuldigd is. Eigenaren dienen bewoner van het onderpand te zijn. Degene wiens inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de hypothecaire geldlening moet bewoner van het onderpand zijn en is hoofdelijk schuldenaar voor de hypothecaire geldlening. Voor NHG hypotheken geldt hierbij de aanvullende voorwaarde dat degene wiens inkomen noodzakelijk is tevens eigenaar / bewoner moet zijn dan wel moet worden van het te financieren onderpand.*

- Indien de aanvrager gehuwd is, dan wel indien er sprake is van een geregistreerd partnerschap dan dient de echtgenoot c.q. partner zich hoofdelijk mede te verbinden. Beide echtgenoten c.q. partners tekenen voor de lening.

- In afwijking van het hiervoor gestelde kan de geldlening alleen aan één van de beide echtgenoten/partners verstrekt worden indien aan elk van onderstaande punten is voldaan:
  - het inkomen van de betrokken echtgenoot/partner is voldoende;
  - de aanvragers niet in gemeenschap van goederen gehuwd zijn maar onder huwelijkse voorwaarden (volledige uitsluiting) dan wel sprake is van een geregistreerd partnerschap onder partnerschapvoorwaarden (volledige uitsluiting);
  - het onderpand alleen op naam van aanvrager staat. In dat geval is wettelijk geregeld dat de andere echtgenoot/partner schriftelijk toestemming dient te verlenen.

### 1.2.3 Buitenlandse nationaliteit

Heeft de aanvrager geen Nederlandse nationaliteit? Dan gelden de volgende regels..

#### *Een Europese nationaliteit*

De aanvrager geeft ons deze documenten als hij de nationaliteit heeft van één van de lidstaten van de Europese Unie of van IJsland, Liechtenstein, Noorwegen of Zwitserland:

- Een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP). De aanvrager moet ons laten zien dat hij al langer dan 3 jaar in Nederland woont en 3 jaar ingeschreven staat.
- Jaaropgaven. De aanvrager moet ons laten zien dat hij al 3 jaar inkomen heeft in Nederland.

#### *Geen Europese nationaliteit*

De aanvrager geeft ons deze documenten als hij geen Europese nationaliteit heeft:

- Een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP). De aanvrager moet ons laten zien dat hij al langer dan 3 jaar in Nederland woont en ingeschreven staat.
- Jaaropgaven. De aanvrager moet ons laten zien dat hij al 3 jaar inkomen heeft in Nederland.
- Een kopie van een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd (EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen (type V) of een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd (type II).

## 1.3 **Inkomen**

### 1.3.1 Inkomenstoets

Tellius Hypotheken heeft als aanbieder van hypothecair krediet de verplichting tot het inwinnen van informatie. Aan de hand van die informatie dient Tellius Hypotheken te beoordelen of de kredietverlening verantwoord is voor de consument in verband met het risico van overkreditering.

In de WFT is aangegeven dat de aanbieder van krediet om tot een goede beoordeling van de financiële positie van de consument te komen, inzicht moet hebben in zowel de inkomsten als bepaalde uitgaven zoals de hypotheeklasten.

Een zwakke of onzekere positie, bijvoorbeeld van jongeren met een laag inkomen, zal er eerder toe leiden dat het aangaan van een overeenkomst inzake krediet onverantwoord is in het kader van het voorkomen van overkreditering. In de inkomenstoets zal Tellius Hypotheken hier rekening mee houden.

Voor wat betreft de inkomenstoets (LTI) volgen wij de criteria welke zijn vastgelegd in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet en de wijzigingen hierop per 1 januari 2017.

In de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet staat hoeveel een aanvrager maximaal mag lenen.

De hoogte van de hypotheek hangt onder andere af van een aantal onderdelen:

- het inkomen van de aanvrager;
- hoe lang de hypotheek loopt;
- de rente op de hypotheek.

Het Ministerie van Financiën bepaalt ieder jaar opnieuw hoeveel procent van het inkomen een aanvrager mag besteden aan een hypotheek.

De (fictieve) bruto maandlasten van een lening mogen niet meer bedragen dan de toegestane financieringslast gebaseerd op de financieringslastpercentages die het Ministerie van Financiën jaarlijks berekent (comply).

In uitzonderingsgevallen, welke beschreven staan in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet van het Ministerie van Financiën, kan gemotiveerd worden afgeweken van de LTI en LTV normen. Een afwijking dient objectief gerechtvaardigd te zijn (explain). Voor de voor Tellius Hypotheken acceptabele explainredenen zie hoofdstuk 1.3.3 Explainregeling.

Indien er sprake is van een overbruggingshypotheek zullen wij altijd een bewijs eigen middelen opvragen, waaruit moet blijken dat de middelen voldoende zijn om de lasten tijdens de overbruggingsperiode te kunnen voldoen. Zie paragraaf 1.5.

De werkgeversverklaring en salarisstroom mogen op de datum van de offerte niet ouder zijn dan 3 maanden.

Het toetsinkomen moet uitbetaald worden in euro's. Inkomens anders dan in euro's worden niet meegenomen.

### 1.3.2 Soorten inkomen

#### ***Loondienst***

Een inkomen dient vast en bestendig te zijn. Bij een loondienstverband verstaan wij onder een vast en bestendig inkomen dat de aanvrager in dienst is bij een bedrijf/onderneming voor (on)bepaalde tijd waarbij er geen sprake is van een proeftijd en geen voornemen bestaat het dienstverband op korte termijn te beëindigen. De aanvrager ontvangt loon/salaris bestaande uit in ieder geval een vast maandsalaris en heeft recht op vakantietoeslag.

Indien een aanvrager de AOW-leeftijd bereikt binnen de komende 10 jaar na offertedatum, dient naast de hierna te noemen inkomensbestanddelen, aangetoond te worden hoe hoog de te verwachten inkomsten na pensionering zullen zijn.

Tellius Hypotheken houdt rekening met inkomen dat afkomstig is uit een Persoons Gebonden Budget (PGB). Dit geldt voor de zorgverlener, niet voor de budgethouder. De zorgverlener mag geen partner of familie zijn van de budgethouder. Het toetsinkomen wordt bepaald door het gemiddelde te nemen over de afgelopen 3 kalenderjaren, met als maximum het inkomen over het laatste kalenderjaar.

#### *Soorten dienstverbanden*

- inkomen uit dienstverband voor onbepaalde tijd, zonder proeftijd;
- inkomen uit dienstverband voor bepaalde tijd met verklaring vast dienstverband conform model NHG.

#### *Inkomenscomponenten*

- bruto loon of salaris;
- vakantietoeslag, vakantiebonnen bouwbedrijf voor 100%;
- provisie (mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden, met een maximum van 20% van het vaste inkomen);
- onregelmatigheidstoeslag / ploegentoeslag (mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden);
- overwerk (mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden, met een maximum van 20% van het vaste inkomen);
- 13e maand of onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering.

#### *Te overleggen*

- originele werkgeversverklaring, model NHG;
- meest recente salarisstroom;
- kopie van laatst ontvangen jaaropgave van opgebouwd pensioen;
- kopie dagafschrift met bijschrijving van het salaris.

#### *Inkomen uit meerdere dienstverbanden*

Als het inkomen bestaat uit meerdere dienstverbanden, waarbij er meer dan 40 uur gewerkt wordt, dient als maximum inkomen uitgegaan te worden van het inkomen dat de klant zou hebben op basis van een 40 uren werkweek. Het meerdere wordt beperkt tot maximaal 20% conform de overwerkregeling.

#### *Inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie*

Van een flexibele en/of overige arbeidsrelatie is sprake indien het inkomen wordt genoten uit:

- seizoenswerk;
- uitzendwerk;
- oproep- of invalwerk;
- een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen verklaring vast dienstverband wordt afgegeven;
- een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd nog niet is verstreken;
- een combinatie van het bovenstaande.

Als toetsinkomen wordt het gemiddelde van de afgelopen 3 kalenderjaren genomen met als maximum het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Indien het huidige inkomen lager is, geldt dit inkomen.

Tellius Hypotheken accepteert inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie uitsluitend bij aanvragen met NHG.

#### *Uitbetaling per kas*

Uitbetalingen per kas zijn niet acceptabel. Blijkt op de loonstrook geen bankbetaling te staan waarbij het salaris wordt overgemaakt op een rekeningnummer, dan ontvangen wij graag kopie dagafschriften met de bijschrijving van het salaris over de afgelopen 3 maanden.

#### *Uitzendbureaus*

Uitzendbureaus zijn voor Tellius Hypotheken acceptabel indien het betreffende uitzendbureau is aangesloten bij de branchevereniging voor uitzendondernemingen 'ABU' of bij de Nederlandse Bond van Bemiddelings- en uitzendondernemingen 'NBBU'. Mocht aan deze voorwaarde niet kunnen worden voldaan, dan kan na individueel onderzoek, toch worden geconcludeerd dat wij van deze voorwaarde afwijken. Dit geldt voor zowel aanvragen met, als zonder NHG.

#### **Ondernemers**

Ook ondernemers kunnen hun eigen woning bij Tellius Hypotheken financieren.

Het is niet toegestaan de hypotheekgelden te gebruiken voor een bedrijfsfinanciering.

Tellius Hypotheken accepteert alleen inkomen uit de onderstaande ondernemingsvormen:

- Eenmanszaak;
- Maatschap;
- Vennootschap onder firma;
- Directeur-aandeelhouder (DGA) in een B.V.. Het aandelenbelang moet aantoonbaar meer dan 25% zijn.

Wij nemen de aanvraag niet in behandeling als:

- er sprake is van een holding met meerdere werkmaatschappijen;
- er meerdere B.V.'s zijn met werkmaatschappijen;
- ondernemers actief zijn in branches gerelateerd aan de seks- en drugsindustrie;
- tevens accepteren wij in beginsel geen ondernemers die actief zijn in branches die wij onvoldoende kunnen beoordelen of waarvan het inkomen onvoldoende solide en bestendig is (bijv: horeca, autohandel, handel in onroerend goed, money-transferkantoren).



## Acceptatiegids Tellius Hypotheken januari 2017

---

De inkomenstoets vindt plaats op basis van het gemiddelde van de nettowinst in euro's over de laatste 3 kalenderjaren. Dus 3 jaar voorafgaand aan het jaar waarin de hypotheek wordt geoffreerd. Hierbij wordt het gemiddelde van de nettowinst beperkt tot maximaal de nettowinst van het laatste kalenderjaar.

Als de inkomensstukken van het laatste kalenderjaar nog niet aanwezig zijn, dan mag, als de aanvraag gedaan wordt in de periode januari tot en met april, worden volstaan met de inkomensstukken van de laatste drie jaar dáárvoor.

Belangrijke items bij de beoordeling van de inkomensstukken:

- Ter bepaling van de nettowinst is het onderdeel 'saldo fiscale winstberekening' van de aangifte IB leidend;
- Het eigen vermogen in het laatste kalenderjaar moet altijd positief zijn;
- Voor de fiscale bijtelling van het privé gebruik auto wordt een correctie toegepast op de netto winst. Bij een ZZP'er/eenmanszaak halen wij de bijtelling af van de netto winst in dat jaar. Bij een B.V. gaat de bijtelling af van het bruto jaarinkomen;
- Het inkomen moet worden gegenereerd uit één bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten;
- Het bedrijf moet zijn gevestigd in Nederland;
- Liquiditeit en solvabiliteit.

*Over het algemeen te overleggen stukken zijn:*

- kopie balansen en Winst- en Verliesrekeningen over de laatste 3 kalenderjaren;
- kopie aangiften en aanslagen IB over de laatste 3 kalenderjaren;
- kopie van een recent uittreksel van de KvK;
- eventueel een verklaring van de accountant met een schatting van het inkomen voor het aankomende jaar

Ontvangen wij een aanvraag zonder inkomensstukken, dan houden wij deze gedurende 2 weken na de datum van ontvangst aan zodat de adviseur de tijd heeft de inkomensstukken te verzamelen en aan ons op te sturen.

Het bovenstaande geldt voor zowel leningen met als zonder NHG.

### ***Uitkeringsgerechtigde***

Inkomen dat wordt genoten uit een sociale uitkering welke geldt voor een onbeperkte periode kan worden meegenomen.

Voorbeelden hiervan zijn;

- IVA (Inkomens Voorziening Arbeidsongeschikten);
- WAO en WAZ;
- AOW.

WAO en WAZ worden beschouwd als blijvende uitkeringen indien de aanvrager op of voor 1 juli 1954 is geboren of als uit het toekenningsbesluit blijkt dat een (her)beoordeling heeft plaatsgevonden op of na 1 oktober 2004. In de overige situaties moet de duur van de uitkering te blijken uit het toekenningsbesluit.

*Te overleggen:*

- toekenningsbesluit van sociale verzekering;
- laatste afrekening van uitkering.

### Wajonguitkering

In december 2015 heeft het WEW, na overleg met het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, vastgesteld in welke gevallen de Wajonguitkering als blijvend tot de pensioengerechtigde leeftijd kan worden beschouwd. Er zijn 3 soorten:

1. *Oude Wajong: dit geldt voor personen die zijn ingestroomd voor 1 januari 2010;*  
 Aanvragers met deze uitkering worden tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2018 beoordeeld op arbeidsvermogen. Dit kan consequenties hebben voor de hoogte van de uitkering.
  - Kan een aanvrager met deze uitkering een beoordeling op arbeidsvermogen overleggen die is afgegeven na 1 januari 2015 en blijkt daaruit dat geen sprake is van arbeidsvermogen, dan bedraagt de Wajonguitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.
  - Kan een aanvrager met deze uitkering nog geen beoordeling van na 1 januari 2015 overleggen, dan blijft het recht op de uitkering bestaan, maar is niet zeker of de uitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon blijft. Als na beoordeling blijkt dat sprake is van arbeidsvermogen, wordt de uitkering verlaagd naar maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Voor aanvragers met een Oude Wajonguitkering, die nog geen beoordeling van na 1 januari 2015 kunnen overleggen, mag het inkomen uit deze uitkering als blijvend worden beschouwd. Hierbij geldt dat het toetsinkomen niet meer bedraagt dan 70% van het wettelijk minimumloon.
2. *Nieuwe Wajong: dit geldt voor personen die zijn ingestroomd van 2010 tot en met 2014;*  
 Nieuwe Wajonguitkeringen zijn op te splitsen in 3 categorieën: a) **Inkomensregeling**: Aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajonguitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd. B) **Werkregeling**: Aanvragers met deze uitkering ontvangen per 1 januari 2018 een Wajonguitkering van maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag tot maximaal 70% van het wettelijk minimumloon als blijvend worden beschouwd. C) **Studieregeling**: dit is een studietoelage en blijft als toetsinkomen buiten beschouwing.
3. *Wajong 2015: dit geldt voor personen die instromen vanaf 1 januari 2015.*  
 Aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajonguitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.

### Diversen

Inkomen uit vermogen:

- het vermogen dient vrij beschikbaar te zijn, d.w.z. de inkomsten dienen door de consument te kunnen worden besteed, zonder dat de vermogensbron wordt aangetast;
- de inkomsten moeten redelijkerwijs te verwachten zijn;
- voor het bepalen van het inkomen uit vermogen zullen wij uitgaan van ten hoogste het door het Contactorgaan Hypothecair Financiers vast te stellen percentage, thans bepaald op 3% van de waarde van het vermogen.
- Indien het rentepercentage voor de hypotheek lager is dan genoemd percentage zal worden uitgegaan van ten hoogste het rentepercentage van de hypotheek.

Pensioen- of vut-gerechtigde:

- jaaroverzicht(en) van inkomen(s);
- kopie van laatst ontvangen jaaropgave van opgebouwd pensioen (bij vut-gerechtigde);
- kopie van pensioentoekeningsbesluit/pensioenbeschikking

Alimentatie gerechtigde:

- kopie echtscheidingsconvenant;
- kopie beschikking echtscheiding;
- kopie notariële akte van verdeling;
- kopie bewijs van inschrijving echtscheiding bij de Burgerlijke Stand.

Inkomsten uit ingegane lijfrente:

- kopie lijfrentepolis;
- dagafschrift meest recente uitbetaling.

Inkomsten uit toekomstige lijfrente (polis of bankspaarproduct):

Toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct mag ook tot het pensioeninkomen worden gerekend als het een polis of bankspaarproduct betreft waarin een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen.

Onder de voorwaarde dat:

1. Toekomstige premies mogen uitsluitend worden meegenomen voor zover het reguliere premies betreft die minimaal een jaar voorafgaand aan de datum van de offerte ook al verschuldigd was.
2. De einddatum van de berekende uitkeringen mag niet voor de einddatum van de lening liggen.
3. Wij bepalen het inkomen uit lijfrente aan de hand van de volgende rekenregels:
  - het prognoserendement is maximaal 4% of het historisch rendement als dit lager is;
  - de rekenrente is maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandse Bank.

### 1.3.3 Explainregeling

In de ´Tijdelijke regeling hypothecair krediet´ worden diverse explain redenen gegeven op grond waarvan een financier zou kunnen afwijken van de standaardnormen. Tellius Hypotheken heeft besloten om niet alle explainredenen te hanteren. Onderstaand treft u als eerste de standaardsituatie aan en daarna de wijze waarop wij omgaan met de diverse explainsituaties.

#### **Standaardsituatie**

Op basis van artikel 2 van de regeling worden in beginsel alleen vaste en bestendige inkomsten meegenomen.

Inkomstenbronnen in euro´s kunnen zijn:

- jaarsalaris uit een arbeidsovereenkomst;
- jaarlijkse uitkering uit pensioen, AOW, VUT of een uitkering op grond van sociale wetgeving;
- vakantietoeslag;
- vaste dertiende maand;
- structurele onregelmatigheidtoeslag;
- structureel overwerk;
- vaste eindejaarsuitkering;
- overige bestendige langlopende inkomsten, bijvoorbeeld uit verhuur van registergoed.

Het toetsinkomen wordt vastgesteld als een bruto bedrag voor inhouding van belastingen en premies voor sociale verzekeringen. Er wordt geen rekening gehouden met eventuele renteaftrek.

Daarnaast kan bij dit inkomen opgeteld worden:

- inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen. Dit vermogen mag alleen meegenomen worden als dit vermogen niet verpand is behoudens een eventuele verpanding aan de hypothecair financier zelf. Onder vrij vermogen wordt onder meer verstaan spaargeld en beleggingen. Tellius Hypotheken neemt maximaal 3% van het vrij beschikbaar vermogen als inkomen.
- Een inkomensstijging: Aanbieders kunnen bij het berekenen van het toetsinkomen tevens rekening houden met een te verwachten structurele inkomensstijging. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan hoogopgeleide starters op de arbeidsmarkt. Tevens kunnen aanbieders rekening houden met een toekomstige inkomensstijging van de consument indien de consument werkzaam is in een bepaalde beroepsgroep en op basis van objectieve informatie een reële inkomensstijging binnen een redelijke termijn is te verwachten. De lengte van de termijn zal afhangen van de persoonlijke situatie van de consument en kan variëren van zes maanden tot enkele jaren. De aanbieder zal wel moeten motiveren waarom van de desbetreffende termijn wordt uitgegaan alsmede op welke grondslagen de verwachte inkomensstijging is gebaseerd. De aanbieder stelt de toegestane financieringslast van de consument vast op basis van het verwachte toetsinkomen en de financieringslasttabellen.
- Als er geen vaste dienstbetrekking is, bijvoorbeeld bij freelancers, ondernemers, flexwerkers of uitzendkrachten, moet de financier voor de bepaling van de leencapaciteit bepalen welk deel van de

inkomsten een vast en bestendig karakter heeft. Bij deze groep consumenten kan de aanbieder van hypothecair krediet rekening houden met de gemiddelde inkomsten van de consument van de laatste drie jaar voorafgaand aan het jaar waarin het toetsinkomen wordt vastgesteld.

#### Explainredenen in verband met afwijkingen op de norm ter bepaling van de maximale leencapaciteit (LTI).

*a. Op basis van artikel 4 tweede lid:*

*Ook in gevallen waarin sprake is van een te hoge LTI ratio kan een aanbieder een hypothecair krediet verstrekken aan de consument voor de financiering van een woning die reeds in eigendom is van de consument, voor zover de consument in dezelfde woning, die tevens als onderpand dient, blijft wonen en de hoofdsom van het nieuwe hypothecair krediet niet hoger is dan de som van het af te lossen bedrag van het bestaande hypothecair krediet en de kosten die verband houden met het oversluiten van een hypothecair krediet (zoals onder meer notariskosten, taxatiekosten, advieskosten ter zake van het nieuwe hypothecair krediet en een eventuele boete voor vervroegde aflossing). Deze kosten kunnen worden meegefinancierd in het nieuwe hypothecair krediet.*

Deze uitzondering wordt door Tellius Hypotheken alleen geaccepteerd voor reeds bestaande klanten van Tellius Hypotheken.

*b. Op basis van artikel 4 derde lid:*

*Afwijking van de inkomenscriteria tot een bedrag van € 9.000,00 zijn toegestaan bij energiebesparende maatregelen, hetzij omdat een deel van het hypothecair krediet wordt aangewend voor energiebesparende voorzieningen hetzij omdat het een aankoop van een woning met een A++ label betreft. Dit bedrag kan buiten beschouwing worden gelaten bij het berekenen van de financieringslast van het hypothecair krediet. Er dient door een gecertificeerde energielabeladviseur energielabel A++ of hoger te zijn afgegeven voor 1 januari 2015 of een EPC-rapport met een EPC-waarde van maximaal 0.6. Dit is alleen van toepassing indien het toetsinkomen minimaal € 33.000,00 bedraagt.*

*Onder energiebesparende voorzieningen wordt verstaan het plaatsen in een woning van gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, inclusief hoog rendement ventilatoren, een hoogrendementsketels, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan. De lijst van energiebesparende voorzieningen kan jaarlijks worden aangepast zodat het treffen van dit soort voorzieningen wordt gestimuleerd.*

*De extra leenruimte voor energiebesparende voorzieningen moet volledig en aantoonbaar besteed worden aan energiebesparende voorzieningen.*

*Het bedrag van € 9.000,00 mag worden verhoogd tot € 25.000,00 indien het de aankoop betreft van een energieneutrale woning (Nul op de meter woning) en de geldnemer ten aanzien van de energieprestatie een garantie van minimaal 10 jaar kan overleggen. Dit is alleen van toepassing indien het toetsinkomen minimaal € 33.000,00 bedraagt.*

*Een energieneutrale woning (Nul op de meter woning) is een woning waarvoor door een gecertificeerde energielabeladviseur een energieprestatie is afgegeven waaruit blijkt dat de in- en uitgaande energiestromen bij normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn of lager zijn dan nul en sprake is van een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van tenminste:*

- 1. 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;*
- 2. 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of*
- 3. 1.780 kWh indien het een appartement betreft.*

Deze afwijkingen worden door Tellius Hypotheken gehonoreerd.

*c. Op basis van artikel 4 vierde lid:*

*bij een zogenaamde overbruggingssituatie waarbij een consument een hypothecair krediet aanvraagt voor de aankoop van een nieuwe woning terwijl de bestaande woning nog niet is verkocht. In dergelijke situaties kan een aanbieder van hypothecair krediet de lopende verplichtingen onder het bestaande hypothecair krediet, alsmede de kosten die verband houden met het afsluiten van een overbruggingskrediet, buiten beschouwing laten bij het bepalen van de financieringslast. Deze afwijking is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat de consument de verplichtingen uit beide kredieten, gedurende een door de aanbieder in redelijkheid te bepalen periode, kan dragen. Hoe lang deze periode duurt, zal van geval tot geval verschillen en zal gebaseerd worden op de persoonlijke situatie. De aanbieder kan hierbij ook rekening houden met (locale) marktomstandigheden.*

Deze afwijking wordt door Tellius Hypotheken gevolgd. Hierbij wordt opgemerkt dat wij altijd een bewijs van eigen middelen opvragen, waaruit moet blijken dat de middelen voldoende zijn om de lasten tijdens de overbruggingsperiode te kunnen voldoen. Zie paragraaf 1.5.

#### **Maatwerkexplain in verband met afwijking op de norm ter bepaling van de maximale leencapaciteit (LTI).**

*Op basis van artikel 4, eerste lid, onderdelen a, b, c en d:*

*een hypothecair financier kan in bepaalde gevallen afwijken van de inkomenscriteria zoals vastgelegd in artikel 3. Zodoende kan een financier maatwerk leveren en inspelen op de persoonlijke situatie van de consument die een dergelijke afwijking rechtvaardigt. In dit verband kan gedacht worden aan een consument wiens ouders zich borgstellen voor het hypothecair krediet of een consument die werkzaam is in een sector waarin salaristijgingen zijn te voorzien. Een afwijking op grond van het eerste lid is mogelijk indien:*

- de aanbieder en/of de adviseur alle berekeningen conform de tweede paragraaf van de regeling verricht;
- de aanbieder en/of de adviseur de juistheid van de gegevens controleert en gemotiveerd aantoont (met documenten en berekeningen) dat de afwijkende situatie getoetst is aan deze regeling;
- dat ondanks de afwijking sprake is van een verantwoorde kredietverlening;
- de aanbieder en/of de adviseur dient tevens aan te kunnen tonen dat de specifieke factoren die de afwijking van de inkomenscriteria rechtvaardigen een bestendig karakter hebben.

*Factoren die onzeker zijn of slechts een tijdelijk karakter hebben, kunnen een afwijking van de criteria niet rechtvaardigen.*

Tellius Hypotheken zal zeer terughoudend omgaan met het toepassen van de maatwerkexplain in verband met afwijking op de norm ter bepaling van de maximale leencapaciteit (LTI). Aanvragen welke aan de bovenstaande voorwaarden voldoen dienen, voorzien van de benodigde bescheiden, te worden voorgelegd bij de afdeling acceptatie. De afdeling acceptatie zal aan de hand van de aangeleverde aanvraag en documenten beoordelen of de betreffende afwijking acceptabel is.

#### **Explainredenen in verband met de mogelijkheid om meer te verstrekken dan 101 % van de marktwaarde van de woning (LTV).**

*a. Op basis van artikel 5 derde lid:*

*als er bij verkoop van een woning van de consument een restschuld is uit hoofde van de hypothecaire financiering van die woning, mag het bedrag van die restschuld bij het verstrekken van een nieuwe hypothecaire financiering buiten beschouwing worden gelaten bij het berekenen van de 'loan to value' ratio. Het voorgaande neemt niet weg dat het deel van het hypothecair krediet dat betrekking heeft op de nieuwe woning, moet voldoen aan de standaard normen.*

Deze norm wordt niet door Tellius Hypotheken gehonoreerd. De financiering dient te vallen binnen de standaardnormen voor de maximale leencapaciteit op basis van de marktwaarde van het nieuw te financieren onderpand.

*b. Op basis van artikel 5 vierde lid:*

*afwijking van de 'loan to value' ratio wanneer sprake is van energiebesparende voorzieningen. De kosten van de energiebesparende voorzieningen kunnen worden meegefinancierd in het hypothecair krediet. Daarbij mag het krediet niet meer bedragen dan 106% van de marktwaarde van de woning.*

*Onder energiebesparende voorzieningen wordt verstaan het plaatsen in een woning van gevelisolatie, dakisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, inclusief hoog rendement ventilatoren, een hoog rendement ketel, een warmtepomp, een zonneboiler, zonnecellen of een combinatie daarvan. De lijst van energiebesparende voorzieningen kan jaarlijks worden aangepast zodat het treffen van dit soort voorzieningen wordt gestimuleerd.*

Deze afwijking wordt door Tellius Hypotheken gehonoreerd.

*c. Op basis van artikel 5 vijfde lid, onderdeel a:*

*Ook in gevallen waarin sprake is van een te hoge LTV ratio kan een aanbieder een hypothecair krediet verstrekken aan de consument voor de financiering van een woning die reeds in eigendom is van de consument, voor zover de consument in dezelfde woning, die tevens als onderpand dient, blijft wonen en de hoofdsom van het nieuwe hypothecair krediet niet hoger is dan de som van het af te lossen bedrag van het bestaande hypothecair krediet en de kosten die verband houden met het oversluiten van een hypothecair krediet (zoals onder meer notariskosten, taxatiekosten, advieskosten ter zake van het nieuwe hypothecair krediet en een eventuele boete voor vervroegde aflossing). Deze kosten kunnen worden meegefinancierd in het nieuwe hypothecair krediet. Indien een deel van het bestaande hypothecair krediet reeds is afgelost, kan dat deel van het krediet niet opnieuw worden geleend.*

Deze uitzondering wordt door Tellius Hypotheken alleen geaccepteerd voor reeds bestaande klanten van Tellius Hypotheken.

*d. Op basis van artikel 5 vijfde lid, onderdeel b:*

*de aanbieder van hypothecair krediet kan afwijken van de LTV ratio en een hoger hypothecair krediet verstrekken aan een consument als ten tijde van de aankoop van de woning sprake is van achterstallige betalingen aan de Vereniging van Eigenaren (VvE) die een negatieve invloed hebben gehad op de waarde van de woning. De achterstallige betalingen, die onder meer verband kunnen houden met een Meerjaren Onderhouds Plan van de VvE, kunnen worden meegefinancierd in het hypothecair krediet indien de consument na aankoop van de woning overgaat tot het betalen van deze achterstallige betalingen.*

Deze norm wordt door Tellius Hypotheken gehonoreerd.

*e. Op basis van artikel 5 vijfde lid, onderdeel c:*

*de aanbieder van hypothecair krediet kan afwijken van de LTV ratio en een hoger hypothecair krediet verstrekken aan een consument als voorzieningen worden getroffen voor noodzakelijke woningverbetering die leiden tot een daling van de verhouding tussen de hoogte van het totale hypothecaire krediet en de waarde van de woning.*

Deze uitzondering wordt door Tellius Hypotheken alleen geaccepteerd voor reeds bestaande hypotheken met een financiering onder NHG.

*f. Op basis van artikel 5 vijfde lid, onderdeel d:*

*de aanbieder kan afwijken van de LTV ratio indien sprake is van een lage LTI ratio. Dit houdt in dat de financieringslasten van het hypothecair krediet substantieel lager zijn dan het toetsinkomen en de toegestane financieringslast van de consument. Aangezien consumenten in dit soort gevallen gemakkelijker de lasten van het hypothecair krediet kunnen dragen en het risico van betalingsonmacht kleiner is, kunnen aanbieders van hypothecair krediet afwijken van de LTV ratio, en een hoger hypothecair krediet verstrekken.*

Deze norm wordt niet door Tellius Hypotheken gehonoreerd.

#### 1.3.4 Toetsrente

De leencapaciteit van een consument voor een hypothecaire financiering met een rentevastperiode van korter dan tien jaar wordt berekend op basis van een door het Ministerie van Financiën (Tijdelijke regeling hypothecair krediet) vastgesteld percentage dat gebaseerd is op een gemiddelde van de debetrentevoet die wordt gehanteerd door de tien grootste aanbieders eventueel verhoogd met een opslag. Tellius Hypotheken zal de leencapaciteit van een consument voor een hypothecaire financiering met een rentevastperiode van tien jaar of langer berekenen op basis van het rentepercentage dat Tellius Hypotheken gedurende die rentevastperiode daadwerkelijk in rekening brengt.

Om de leencapaciteit te berekenen voor het eventuele gedeelte van de hypotheek waarbij geen sprake is van fiscaal aftrekbare rente, gelden de financieringslastpercentages voor gedeelten van het krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.

#### 1.3.5 Buitenlands inkomen

Als de aanvrager belastingplichtig is in het buitenland, gelden de financieringslastpercentages voor gedeelten van het krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.

In deze gevallen gelden de bovenstaande financieringslastpercentages niet:

- De aanvrager of zijn partner heeft het hoogste inkomen en moet belasting betalen in Nederland;
- er is een belastingverdrag tussen Nederland en het land waarin de aanvrager belasting betaalt.

#### 1.3.6 Financiële verplichtingen

Aanvragen ten behoeve van debiteuren met een A-codering, een code 1 tot en met 4 of een van onderstaande meldingen bij het Bureau Krediet Registratie worden afgewezen:

SR = schuldregeling

RO = overige obligo's

HY = hypothecair krediet

RN = restschuld NHG hypotheek, zolang deze niet is kwijtgescholden en er geen afspraken tot betalingsverplichting zijn gemaakt.

RH = restschuld hypotheek, zolang er geen afspraken tot betalingsverplichting zijn gemaakt.

Als er sprake is van een lopende RN of RH waarvoor betalingsafspraken zijn gemaakt moeten deze afspraken aangeleverd worden.

Alimentatieverplichtingen aan de ex-echtgeno(o)t(e) wordt op het inkomen in mindering gebracht ter bepaling van de maximale leencapaciteit. De bepaling van de woonquote wordt gedaan na aftrek van de partneralimentatie, conform de normen NHG.

De erfpachtcanon wordt op de maximale financieringslast in mindering gebracht ter bepaling van de maximale leencapaciteit. Indien er sprake is van indexering of stijging van de erfpachtcanon binnen 1 jaar, dan dient rekening te worden gehouden met de hogere erfpachtcanon.

Bij de bepaling van de lasten uit een consumptief krediet (RK, doorlopend krediet, VK verzendhuiskrediet) houden wij rekening met een last van ten minste 2% per maand (24% per jaar) van de kredietlimiet, ook al zijn de werkelijke lasten lager.

Bij een AK (aflopend krediet) en OA (operational autolease) houden wij rekening met de lasten, zijnde het geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd in maanden.

Bij een AK (uitgestelde betaling) gaan wij voor wat betreft de bepaling van de last uit van het totale kredietbedrag.



Bij de bepaling van de lasten uit een studielening houden wij rekening met een last van 0,75% per maand (9% per jaar) van het oorspronkelijke leningbedrag, danwel 0,45% van het oorspronkelijke leningbedrag indien het een lening betreft conform de Wet Studievoorschot. Is er sprake van een extra aflossing op basis waarvan DUO een nieuwe maandannuïteit heeft vastgesteld, dan mag in dat geval worden uitgegaan van het nieuwe leningbedrag.

Het voorgaande is niet van toepassing als de consument uiterlijk op de datum van het verstrekken van de hypothecaire financiering de financiële verplichting aflost uit eigen middelen en de overeenkomst inzake de financiële verplichting wordt beëindigd

Dit geldt voor zowel hypotheken met als zonder NHG.

#### 1.4 Overlijdensrisicoverzekering

Gedurende de periode dat de lening meer bedraagt dan 80% van de getaxeerde marktwaarde moet een overlijdensrisicoverzekering aanwezig en verpand zijn, waarvan het bedrag minimaal gelijk is aan de overschrijding. Dit vereiste geldt voor iedere hypotheekgever wiens inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de lening.

Voordat de offerte verstrekt wordt, moet het medisch akkoord en het polisnummer bij Tellius bekend zijn. De verpanding van de polis mag plaatsvinden na het verstrekken van de offerte.

De verzekeringnemer op de polis moet hypotheekgever zijn. Wij accepteren geen verzekeringnemer die geen hypotheekgever is.

Uitzondering voor leningen zonder NHG: wanneer het verplicht te verzekeren bedrag minder dan € 5.000,00 bedraagt vervalt bovenstaande verplichting.

#### 1.5 Overbruggingssituatie

Bij het bepalen van de leencapaciteit bij een zogenaamde overbruggingssituatie mogen de verplichtingen van de consument uit een bestaande hypothecaire financiering van een verkochte of te verkopen woning en van een overbruggingsfinanciering buiten beschouwing worden gelaten, mits aannemelijk is dat de verplichtingen uit de hypothecaire financieringen gedurende een door de aanbieder in redelijkheid te bepalen periode door de consument kunnen worden gedragen.

Hierbij onderscheiden wij twee situaties:

Situatie 1: Er wordt een overbruggingskrediet bij Tellius Hypotheken afgesloten.

Voorwaarden:

- alleen in combinatie met een nieuwe Toekomstvast Hypotheek;
- indien de "oude" woning nog niet is verkocht: maximaal het verschil tussen 80 % van de marktwaarde van de "oude" woning minus 100% van de restantschuld van de lopende geldlening(en). Deze regeling is ook van toepassing indien de woning wel is verkocht, maar de ontbindende voorwaarden nog niet zijn verstreken;
- indien de woning is verkocht en de termijnen van de ontbindende voorwaarden zijn verstreken: maximaal 100% van de verkoopprijs van de "oude" woning minus 100% van de restantschuld van de lopende geldlening(en);
- looptijd is maximaal 24 maanden. Het overbruggingskrediet dient onmiddellijk na levering van de "oude" woning te worden afgelost;
- het overbruggingskrediet wordt uitsluitend hypothecair ingeschreven op het 'nieuwe' onderpand;
- positieve / negatieve hypotheekverklaring;
- rentepercentage van het overbruggingskrediet blijft ongewijzigd gedurende de overeengekomen looptijd.



Te overleggen als de woning onvoorwaardelijk is verkocht:

- kopie van getekende verkoopovereenkomst van huidige woning;
- meest recente saldo-opgave huidige hypotheek;
- verklaring "ontbindende voorwaarde verlopen huidige woning" van de verkopend makelaar;
- wij zullen altijd een bewijs eigen middelen opvragen, waaruit moet blijken dat de middelen voldoende zijn om de lasten van de 'oude' hypotheek en het overbruggingskrediet tijdens de overbruggingsperiode te kunnen voldoen. Hierbij houden wij rekening met de periode tussen de ingangsdatum van de lening en de verkoopdatum van de oude woning. Voor de berekening van de dubbele lasten van de 'oude' hypotheek houden wij rekening met een rente van 3%. Als het overbruggingskrediet binnen de inkomenstoets past, hoeven er geen eigen middelen te worden overlegd.

Te overleggen als de woning niet is verkocht:

- waardeverklaring van de verkopende makelaar waarin de verwachte verkooptermijn is opgenomen;
- meest recente saldo-opgave huidige hypotheek;
- wij zullen altijd een bewijs eigen middelen opvragen, waaruit moet blijken dat de middelen voldoende zijn om de lasten van de 'oude' hypotheek en het overbruggingskrediet tijdens de overbruggingsperiode te kunnen voldoen. Hierbij gaan wij uit van de verwachte verkooptijd uit de waardeverklaring met een opslag van 2 maanden. Voor de berekening van de dubbele lasten van de 'oude' hypotheek houden wij rekening met een rente van 3%. Als het overbruggingskrediet binnen de inkomenstoets past, hoeven er geen eigen middelen te worden overlegd.

Situatie 2: Er wordt geen overbruggingskrediet bij Tellius Hypotheken afgesloten, maar er is wel sprake van een te verkopen of reeds verkochte eigen woning.

Voorwaarden:

- als de "oude" woning nog niet is verkocht gaan wij voor de bepaling van verwachte winst of verlies uit van de waardeverklaring van de verkopend makelaar. Als er een verkoopverlies blijkt, moeten hiervoor eigen middelen te worden aangetoond. Deze regeling is ook van toepassing als de woning wel is verkocht, maar de ontbindende voorwaarden nog niet zijn verstreken;
- als de woning wel is verkocht en de termijnen van de ontbindende voorwaarden zijn verstreken hanteren wij geen afslag op de marktwaarde, maar gaan wij uit van de verkoopprijs.

Te overleggen als de woning onvoorwaardelijk is verkocht:

- kopie van getekende verkoopovereenkomst van huidige woning;
- meest recente saldo-opgave huidige hypotheek;
- verklaring "ontbindende voorwaarde verlopen huidige woning" van verkopend makelaar;
- wij zullen altijd een bewijs eigen middelen opvragen, waaruit moet blijken dat de middelen voldoende zijn om de lasten van de 'oude' hypotheek (en een eventueel verkoopverlies) te kunnen voldoen. Hierbij houden wij rekening met de periode tussen de ingangsdatum van de lening en de verkoopdatum van de oude woning. Voor de berekening van de dubbele lasten van de 'oude' hypotheek houden wij rekening met een rente van 3%. Als de lasten van de 'oude' hypotheek binnen de inkomenstoets passen, hoeven er geen eigen middelen te worden overlegd.

Te overleggen als de woning niet is verkocht:

- waardeverklaring van de verkopend makelaar waarin de verwachte verkooptermijn is opgenomen;
- meest recente saldo-opgave huidige hypotheek;
- wij zullen altijd een bewijs eigen middelen opvragen, waaruit moet blijken dat de middelen voldoende zijn om de lasten van de 'oude' hypotheek te kunnen voldoen. Hierbij gaan wij uit van de verwachte verkooptijd uit de waardeverklaring met een opslag van 2 maanden. Voor de berekening van de dubbele lasten van de 'oude' hypotheek houden wij rekening met een rente van 3%. Als de lasten van de 'oude' hypotheek binnen de inkomenstoets passen, hoeven er geen eigen middelen te worden overlegd.

#### Instandhouding lopende Toekomstvast Hypotheek

Een bestaande Toekomstvast Hypotheek op de "oude" woning kan tijdelijk doorlopen.

### 1.6 Bankgarantie

Tellius Hypotheken verstrekt geen bankgaranties.

### 1.7 Opschortende voorwaarden NHG

Onder verwijzing naar paragraaf 1.12 'Opschortende voorwaarden van de Voorwaarden & Normen 2017-1 van NHG volgt hier een opgave hoe Tellius Hypotheken omgaat met deze opschortende voorwaarden.

- a) Feitelijke bewoning van de aangekochte woning is nog niet mogelijk, bijvoorbeeld wanneer de aangekochte nieuwbouwwoning nog niet is opgeleverd. Deze opschortende voorwaarde is ook van toepassing voor aangekochte nieuwbouwwoningen die gebouwd worden in eigen beheer.
- b) Ten behoeve van de financiering van een reeds in eigendom zijnde woning is een garantie (gemeentegarantie dan wel Nationale Hypotheek Garantie) verstrekt, of de financieringslasten van beide woningen tezamen vallen niet binnen de Normen. Na ontvangst van "het aflossingsbewijs van de hypotheek op de huidige woning" vervalt deze opschortende voorwaarde. In de hypotheekakte zal een bepaling opgenomen worden dat genoemd dossierstuk na passeren overlegd moet worden.
- c) Een polis van overlijdensrisicoverzekering ter aflossing van de lening met Nationale Hypotheek Garantie kan ten tijde van het passeren nog niet worden verpand omdat de acceptatie van de polis nog niet is afgerond. Deze opschortende voorwaarde wordt niet toegepast door Tellius Hypotheken. Het passeren van de akte is niet mogelijk.
- d) Een (afkoop)waarde van een bestaande polis van levensverzekering, beleggingsovereenkomst en/of Spaarrekening Eigen Woning ter aflossing van de lening met Nationale Hypotheek Garantie kan ten tijde van het passeren nog niet worden verpand aan de lening omdat deze nog is verpand aan een andere lening. Na ontvangst van de polis met de aantekening van verpanding vervalt deze opschortende voorwaarde.
- e) Aanvrager(s) is (zijn) in een echtscheidingsprocedure verwickeld en de echtscheiding is wel uitgesproken, maar nog niet ingeschreven in de openbare registers. Deze opschortende voorwaarde wordt niet toegepast door Tellius Hypotheken. Het passeren van de akte is niet mogelijk.
- f) Aankoop van een woning ten behoeve van een voorgenomen samenvoeging met een andere woning en een daarmee samenhangende verbouwing tot één woning en de samenvoeging is nog niet gerealiseerd. Deze opschortende voorwaarde wordt niet toegepast door Tellius Hypotheken. Het passeren van de akte is niet mogelijk.

Bij verstrekking van een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie onder opschortende voorwaarde(n) zullen wij de betreffende opschortende voorwaarde(n) benoemen in de offerte, met daarbij de vermelding dat de borgtocht pas in werking treedt nadat de opschortende voorwaarde(n) is (zijn) vervuld.

## 2. Renteaanbod en offerte: Toekomstvast Hypotheek

Aanvragen voor renteaanbod en offertes dienen per HDN (Hypotheken Data Netwerk) te worden ingediend. Uw klant ontvangt naar aanleiding van zijn aanvraag een renteaanbod mits de reguliere eerste toetsing op basis van de aanvraaggegevens akkoord is. De klant wordt op dit moment ook bij BKR getoetst.

Uw klant ontvangt de offerte als alle stukken die genoemd worden in het renteaanbod door ons zijn beoordeeld en akkoord bevonden.

### 2.1 Geldigheidstermijn

Het renteaanbod is drie weken geldig vanaf de datum op het renteaanbod. De offerte is twee weken geldig vanaf de datum op de offerte.

### 2.2 Uiterlijke passeerdatum

6 maanden na de datum op het renteaanbod.

### 2.3 Ingangsdatum verlengingsperiode

Er is geen verlenging van de offerte mogelijk.

### 2.4 Definitieve rente

De in het renteaanbod en de offerte genoemde rente is tevens de definitieve rente, dus passeerrente = offerterente.

*Overbruggingskredieten:*

De in het renteaanbod genoemde rente is tevens de definitieve rente, dus passeerrente = offerterente.

### 2.5 Annuleren

Een aanvraag voor een renteaanbod kan altijd kosteloos geannuleerd worden.

Het annuleren van een reeds geaccepteerde hypotheekofferte is mogelijk tegen betaling van annuleringskosten van 0,5% van de hoofdsom (exclusief overbrugging).

Wanneer zonder bericht de uiterlijke passeerdatum is bereikt wordt dit gezien als een annulering.

Als een reeds geaccepteerde offerte wordt geannuleerd en vervolgens voor de uiterlijke passeerdatum opnieuw wordt aangevraagd, zal in de nieuwe offerte de oorspronkelijke uiterlijke passeerdatum van toepassing zijn. Dit geldt tevens voor een wijzigingsverzoek binnen de geldigheidsduur van een nog niet geaccepteerde offerte.

### 2.6 Onderhandse opname

Bij een onderhandse opname is de geldigheidsduur van het renteaanbod de datum op het renteaanbod + 3 weken. Voor de offerte geldt vervolgens een geldigheid van 2 weken vanaf de datum op de offerte.

De door klant getekende geldleningovereenkomst dient uiterlijk 6 maanden na de datum op het renteaanbod bij Tellius Hypotheken in bezit te zijn.

## 3. Inschrijving, hoofdsom en rentevastperiode voor de Toekomstvast Hypotheek

### 3.1 Hogere inschrijving

Op verzoek van de toekomstige debiteur(en) kan het hypotheekrecht voor een hoger bedrag worden ingeschreven dan de te verstrekken hoofdsom (buiten de door de geldgever geëiste hogere inschrijving).

#### Voorwaarden:

- inschrijving kan tot een maximum bedrag van € 1.000.000,00;
- aan een hogere inschrijving kunnen geen rechten worden ontleend op een latere verstrekking. Iedere verstrekking wordt volgens onze normale acceptatiecriteria beoordeeld.

### 3.2 Minimum hoofdsom

- |                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| - nieuwe lening / 1e hypotheek..... | € 25.000,00 |
| - verhoging 1e hypotheek.....       | € 5.000,00  |
| - 2e hypotheek.....                 | € 5.000,00  |
| - onderhandse opname.....           | € 5.000,00  |

Tweede hypotheken uitsluitend mogelijk indien ook de eerste hypotheek bij Tellius Hypotheken loopt.

### 3.3 Maximum hoofdsom

Schuldenaren kunnen in totaal nooit meer lenen dan € 1.000.000,00. Dit bedrag is inclusief (indien van toepassing) het overbruggingskrediet, de reeds lopende 2<sup>e</sup> hypotheek en kredietopnames.

### 3.4 Verstrekkingpercentages

De maximaal te verstrekken hypotheek bedraagt niet meer dan 101% van de marktwaarde van de woning, Indien energiebesparende voorzieningen worden getroffen maximaal 106% van de marktwaarde. Het bedrag boven 101% van de marktwaarde moet volledig worden besteed aan energiebesparende voorzieningen.

Vanaf 2018 wordt het percentage 100% van de marktwaarde.

In geval van verbouwing van een woning moet de marktwaarde van de woning na verbouwing worden vastgesteld door een ter zake deskundig taxateur (voor normen taxatierapport zie 1.1.6).

De bovenstaande regeling met betrekking tot de maximaal te verstrekken hypotheek geldt voor zowel leningen met als zonder NHG.

Aflossingsvrije hypotheeken worden verstrekt tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning. Voor de bepaling van de marktwaarde zie hoofdstuk 1.1.4.

### 3.5 Rentevastperioden

1 jaar vast  
 5 jaar vast  
 10 jaar vast  
 15 jaar vast  
 20 jaar vast  
 25 jaar vast  
 30 jaar vast

## 4. Aflossingsvormen

Wij hebben de volgende aflossingsvormen.

### 4.1 Annuïteiten- en lineaire hypotheek

Looptijd

- minimaal..... 10 jaar
- maximaal..... 30 jaar

### 4.2 Aflossingsvrije hypotheek

Looptijd

- minimaal..... 10 jaar
- maximaal..... 30 jaar

Maximale verstrekking

Voor een bedrag van ten hoogste 50% van de marktwaarde van de woning op het moment van verstrekking van de hypothecaire financiering heeft geen schema voor aflossing van de hypothecaire financiering te worden overeengekomen, zowel los gesloten als in combinatie met andere aflossingsvormen.

## 5. Bijzonderheden lopende leningen

### 5.1 Incasso

Rente- en aflossingsbedragen worden per maand achteraf automatisch geïncasseerd. De over de in de passeermaand verschuldigde rente en aflossing wordt geïncasseerd rond de eerste dag van de maand, volgend op de eerste volledige kalendermaand na passering.

### 5.2 Aflossen

#### Algehele aflossingen

Van algehele aflossingen dient Tellius Hypotheken minimaal vijf werkdagen van tevoren schriftelijk bericht van de notaris te hebben ontvangen.

#### Extra aflossingen

- aankondiging minimaal één volledige kalendermaand voor de gewenste vervaldatum, de gewenste vervaldatum dient altijd per de eerste van de maand te zijn;
- minimumbedrag € 250,00;
- standaard aanpassing maandbedrag, op verzoek inkorting van de looptijd van de lening.

In de volgende situaties kan vervroegd afgelost worden zonder vergoeding:

- maximaal per kalenderjaar 10% van de oorspronkelijke hoofdsom;
- tot maximaal de actuele marktwaarde indien de woning ´ onder water ´ staat. De actuele marktwaarde wordt bepaald op basis van een actuele WOZ-waarde of een getaxeerde marktwaarde op basis van een gevalideerd taxatierapport niet ouder dan 6 maanden (de gelden mogen niet geleend zijn);
- volledig aan het einde van de rentevastperiode;
- onbepert indien de dagrente voor leningen met dezelfde aflossingsvorm en rentevastperiode hoger is dan of gelijk is aan de contractrente;
- onbepert binnen één jaar na overlijden van cliënt;
- volledig bij zowel vrijwillige als gedwongen verkoop ex art. 3:268 BW en bij volledige levering van het onderpand aan derden;
- volledig door een (verzekerings)uitkering die in de plaats van het onderpand treedt ex art. 3:229 BW.

Over het niet-boetevrije afgeloste bedrag wordt een vergoeding berekend ter grootte van de contante waarde van het renteverlies. De dagrente wordt als volgt gedefinieerd:

Als dagrente geldt de rente voor een nieuwe lening met dezelfde aflossingsvorm en hetzelfde verstrekkingpercentage als de lopende lening en met een rentevastperiode die zoveel mogelijk overeenkomt met de resterende rentevastperiode van de lening.

Met het jaarlijks boetevrij af te lossen bedrag, voor zover nog niet verbruikt in dat kalenderjaar, wordt bij deze berekening rekening gehouden met inachtneming van de aankondigingstermijn.

### 5.3 Verhogen

Mits inkomen en waarde van het onderpand voldoende zijn, kan de lening worden verhoogd door het sluiten van een:

- nieuwe eerste door inbreng bestaand leningdeel tegen restant rentevast periode, en ´nieuw´ geld tegen dagrente;
- onderhandse verhoging, indien een hogere hypothecaire inschrijving hiervoor ruimte biedt;
- tweede hypotheek, mits de eerste hypotheek ook bij Tellius Hypotheken is gesloten.

Indien er bij de verhoging sprake is van een aflossingsvrij leningdeel dan mag dit aflossingsvrije deel niet meer bedragen dan 50 % van de marktwaarde. Hierbij wordt rekening gehouden met eventuele reeds lopende hypotheek. Als er bijvoorbeeld een verhoging afgesloten wordt dan is het van belang om te weten dat het extra te lenen geld alleen aflossingsvrij kan worden aangeboden als hiermee de grens van 50 % van de dan geldende marktwaarde niet wordt overschreden. Is er in de reeds lopende hypotheek sprake van een aflossingsvrij gedeelte wat groter of gelijk is aan 50% van de marktwaarde, dan kan de verhoging niet aflossingsvrij afgesloten worden. De reeds lopende hypotheek wordt in dit geval wel gerespecteerd, hier behoeft derhalve geen aanpassing plaats te vinden van het aflossingsvrije gedeelte.

#### Nieuwe eerste hypotheek

- minimale verhoging € 5.000,00;
- nieuwe rentevastperiode naar keuze, minimaal gelijk aan de restant rentevastperiode.

#### Onderhandse verhoging

- één aflossingsvorm / leningdeel;
- de minimale verstrekking € 5.000,00;
- het rentepercentage van eerdere verstrekkingen wordt eventueel aangepast aan de verhouding totale geldlening / marktwaarde.

### Tweede hypotheek

- minimale hoofdsom € 5.000,-;
- aflossingsvorm en rentevastperiode naar keuze;
- NHG op de eerste hypotheek kan gehandhaafd blijven, mits beide leningen binnen de NHG-normen vallen;
- het rentepercentage van de eerste hypotheek wordt eventueel aangepast aan de verhouding totale geldleningen (1e en 2e hypotheek samen) / marktwaarde;

### **5.4 Afkoop rente**

Op verzoek kan de contractrente tussentijds worden verlaagd naar de dagrente en een nieuwe rentevastperiode worden gekozen, tegen betaling van de contante waarde van het renteverlies over de resterende rentevastperiode.

### **5.5 Looptijdverlenging**

Looptijdverlenging is mogelijk. Een consument kan nooit zelfstandig een verzoek doen tot looptijdverlenging, dit dient altijd door een adviseur te worden gedaan, aangezien deze mogelijke mutatie een adviesgevoelig moment is.

Voorwaarden: maandbetaling en automatische incasso zijn verplicht.

### **5.6 Wijzigen van aflossingsvorm**

Een consument kan nooit zelfstandig een verzoek doen tot wijzigen van aflossingsvorm, dit dient altijd door een adviseur te worden gedaan, aangezien deze mogelijke mutatie een adviesgevoelig moment is. De aflossingsvorm van een bestaande lening kan, zonder tussenkomst van de notaris, worden gewijzigd onder de navolgende condities:

#### Wijziging naar annuïtaire of lineaire hypotheek

- leningen met NHG, positieve uitkomst hertoetsing;
- aanpassing van de contractrente aan de aflossingsvorm;
- lopende rentevastperiode blijft ongewijzigd;

#### Wijziging naar aflossingsvrije hypotheek

- restant-hoofdsom van de lening mag niet meer bedragen dan 50% van de op dat moment geldende marktwaarde;
- lopende rentevastperiode blijft ongewijzigd;

### **5.7 Meeneemregeling bij verhuizing**

Bij verhuizing kan het geldende rentepercentage over maximaal de restant-hoofdsom onmiddellijk voor aflossing van de "oude" lening worden "meegenomen" naar de nieuwe lening voor het restant van de rentevastperiode. Is de hoofdsom van de nieuwe lening hoger dan de restant-hoofdsom van de oude lening, dan geldt voor het meerdere de dagrente. Het bestaande leningdeel wordt meegenomen tegen de restant rentevast periode, en het 'nieuwe' geld tegen dagrente. Eventueel wordt de meegenomen rente verhoogd met een risico-opslag vanwege het verstrekkingspercentage.

Van de meeneemregeling kan gebruik worden gemaakt, indien de nieuwe lening passeert binnen zes maanden na aflossing van de oude lening.

### **5.8 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid**

Op verzoek kan een debiteur uit de hoofdelijke aansprakelijkheid ontslagen worden. Uiteraard kan dit alleen als de overblijvende debiteur de lasten van de lening kan dragen conform de normen.

## 6. Downloads

Op [www.tellius.nl](http://www.tellius.nl) kunt u diverse documenten downloaden, zoals bijvoorbeeld het declaratieformulier uitbetalingen ten laste van bouwdepot, maar ook onze algemene voorwaarden.



## 7. Belangrijke adressen & telefoonnummers

### Tellius Hypotheken

Postbus 59098  
1040 KB AMSTERDAM  
Gatwickstraat 1  
1043 GK AMSTERDAM

Algemeen:	<a href="mailto:hypotheken@tellius.nl">hypotheken@tellius.nl</a> <i>020-318 9600</i>
Intensief Beheer:	<a href="mailto:ib@tellius.nl">ib@tellius.nl</a>
Vragen over incasso:	<a href="mailto:klantbeheer@tellius.nl">klantbeheer@tellius.nl</a>
Depot (declaratie/ vragen):	<a href="mailto:depot@tellius.nl">depot@tellius.nl</a>
Accountmanagers	06 – 307 16 678 (Rob Buijs) 06 – 222 75 819 (Tom Groot)
Onze website:	<a href="http://www.tellius.nl">www.tellius.nl</a>
Ons bankrekeningnummer :	Rabobank IBAN: NL12RABO0191977292 BIC: RABONL24 tnv: Stichting Tellius Hypothekenfonds
HDN nummer	319265

## Bijlage 1. Belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de NHG normen

(deze afwijkingen gelden zowel voor hypotheken met als zonder NHG)\*

Niet acceptabele onderpanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Onderpanden op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.</li> <li>- Verhuurd of deels verhuurd onroerend goed.</li> <li>- Onderpanden met koopconstructies, met uitzondering van Koopgarant.</li> <li>- Onderpanden op basis van MGE en MVE.</li> <li>- Onderpanden met een marktwaarde lager dan € 90.000,00.</li> <li>- Woonwagens en woonwagenstandplaatsen.</li> </ul>
Buitenlandse nationaliteit	Het is van belang dat de financiële continuïteit van de aanvrager gewaarborgd is. Dit impliceert dat aanvragers met een buitenlandse nationaliteit in beginsel minimaal 3 jaar in Nederland wonen en 3 jaar inkomsten in Nederland hebben verworven. Door deze economische gebondenheid kan vastgesteld worden dat het inkomen voldoende solide en bestendig is. In deze situatie worden bijvoorbeeld de jaaropgaven en een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP) door ons opgevraagd.
A-coderingen	Geen verstrekking indien er sprake is van A-coderingen, ook niet met een 'H' code. Ook op basis van een HY codering is verstrekking niet mogelijk, ook niet als deze het gevolg is van een finale kwijting van de vordering door St. Waarborgfonds Eigen Woningen.
Opschortende voorwaarden welke wij niet accepteren	Polis levensverzekering is nog niet te verpanden omdat de acceptatie van de polis nog niet is afgerond. Echtscheiding is wel uitgesproken, maar nog niet ingeschreven in de openbare registers. Aankoop woning met voorgenomen samenvoeging van een andere woning en een daarmee samenhangende verbouwing tot één woning welke nog niet gerealiseerd is.
Inkomen uit meerdere dienstverbanden	Als het inkomen bestaat uit meerdere dienstverbanden, waarbij er meer dan 40 uur gewerkt wordt, dient als maximum inkomen uitgegaan te worden van het inkomen dat de klant zou hebben op basis van een 40 uryge werkweek. Het meerdere wordt beperkt tot maximaal 20% conform de overwerkregeling.
Inkomen uit WAO en WAZ	WAO en WAZ worden beschouwd als blijvende uitkeringen indien de aanvrager op of voor 1 juli 1954 is geboren of als uit het toekenningsbesluit blijkt dat een (her)beoordeling heeft plaatsgevonden op of na 1 oktober 2004. In de overige situaties moet de duur van de uitkering blijken uit het toekenningsbesluit. Wij beschouwen de WAO en WAZ dus niet per definitie als blijvende uitkeringen.
Financiële verplichtingen	Voor het bepalen van de maandlast van doorlopende kredieten gaan wij altijd uit van tenminste 2% van de kredietlimiet, ook al zijn de werkelijke lasten lager. Bij een aflopend krediet en bij operational autolease bepalen wij de maandlasten door het geregistreerde bedrag te delen door de looptijd in maanden.
Provisie en overwerk	Bij zowel provisie als overwerk hanteren wij het bedrag over de laatste 12 maanden met een maximum van 20% van het vaste inkomen.
Zelfstandigen	Bij de bepaling van het inkomen van zelfstandigen hanteren wij het gemiddelde van de nettowinst over de laatste 3 kalenderjaren, met als maximum het laatste kalenderjaar, waarbij het lopende jaar in lijn moet zijn met de voorgaande jaren.
DGA	Volgens NHG is een aanvrager Directeur/Grootaandeelhouder als het aandeel in de B.V. meer dan 50% bedraagt. Wij houden 25% aan.
Flexwerkers (uitsluitend met NHG)	Bij flexwerkers wordt het gemiddelde jaarinkomen bepaald van de afgelopen 3 kalenderjaren, met als maximum het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Indien het huidige inkomen lager is geldt dit als toetsinkomen.
Meefinancieren restschuld	De mogelijkheid om restschuld te financieren wordt door Tellius Hypotheken niet aangeboden.
Renteverlies bij nieuwbouw	Wij nemen het renteverlies tijdens de bouw mee in de marktwaarde. Dit is nooit meer dan 4% van de koop/aanemingssom.

\*deze lijst bevat de belangrijkste afwijkingen in ons acceptatiekader t.o.v. de NHG regels en bevat niet alle afwijkingen. De exacte voorwaarden staan in dit acceptatiekader.