

Bijzondere mensen | **Vertrouwde hypotheeken**

INTERMEDIAR BROCHURE



Woonfonds Hypotheken is een handelsnaam van Achmea Hypotheekbank N.V., statutair gevestigd te Den Haag, KvK Haaglanden, 27154399, en kantoorhoudend aan Spoorlaan 298, 5017 JZ Tilburg, Nederland. Achmea Hypotheekbank N.V. is onder de handelsnaam Woonfonds Hypotheken aanbieder van hypothecaire kredieten en bemiddelaar van verzekeringen en spaar- en beleggingsproducten. Onder de handelsnaam Woonfonds Hypotheken adviseert Achmea Hypotheekbank daarbij niet. Achmea Hypotheekbank staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (en staat als zodanig ingeschreven onder nummer 12000011)

37045 01 2012



Woonfonds Hypotheken: “Bijzondere mensen, vertrouwde hypotheken”

Een hypotheek is één van de belangrijkste financiële beslissingen in een mensenleven. Uw klanten stellen daarom hoge eisen aan uw advies.

Als bijzondere businesspartner van Woonfonds Hypotheken ondersteunen wij u graag hierin. Woonfonds Hypotheken kenmerkt zich door vertrouwde hypotheek- en rentevormen die doorgaans eenvoudig kunnen worden aangepast aan veranderende omstandigheden van onze klant.

Onderdeel van Achmea

Woonfonds Hypotheken is dé hypotheekspecialist van Achmea. Wij verstrekken uitsluitend hypotheken via het intermediair. We werken door heel Nederland samen met een selecte groep hypotheekadviseurs. Geselecteerd op professionaliteit, expertise en ervaring.

Persoonlijk en informeel

Hebt u vragen over onze dienstverlening, producten en voorwaarden? Dan kunt u hiervoor altijd terecht bij de Businessdesk Hypotheken of een van onze binnendienstmedewerkers. Zij zijn er om u te ondersteunen. Contact houden we graag persoonlijk en informeel. Prettig samenwerken, daar draait het om.

WoonfondsNet, uw partner online

Ook zonder persoonlijke tussenkomst kunt u met Woonfonds Hypotheken prima zakendoen. Met WoonfondsNet, het extranet dat speciaal voor u bestemd is, ondersteunen wij u bij uw dagelijkse bedrijfsvoering. Online, veilig en snel. Om een paar voorbeelden te noemen: nieuwsberichten, rentelijsten, downloads en brochures bestellen. Tijdsbesparend is het onderdeel Lopende Zaken, waarmee u de voortgang van de aanvraag in het acceptatietraject kunt volgen. Tevens vindt u hier de actuele verwerkingstijden van aanvragen en acceptaties.

Woonfonds Hypotheken is een handelsnaam van Achmea Hypotheekbank NV, statutair gevestigd te Den Haag, KvK Haaglanden, 27154399, en kantoorhoudend aan Spoorlaan 298, 5017 JZ Tilburg, Nederland. Achmea Hypotheekbank N.V. is onder de handelsnaam Woonfonds Hypotheken aanbieder van hypothecaire kredieten en bemiddelaar van verzekeringen en spaar- en beleggingsproducten. Onder de handelsnaam Woonfonds Hypotheken adviseert Achmea Hypotheekbank daarbij niet. Achmea Hypotheekbank staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (en staat als zodanig ingeschreven onder nummer 1200011)

Nuttige adressen

Woonfonds Hypotheken

Postadres : Postbus 54
7300 AB Apeldoorn
Bezoekadres : Spoorlaan 298
5017 JZ Tilburg

Telefoonnummer : (013) 461 20 10
Faxnummer : (013) 461 20 11 (acceptatie)
(013) 461 20 60 (beheer)

www.woonfonds.nl
E-mail : info@woonfonds.nl
Bankrekeningnummer : 59.17.88.942

Autoriteit Financiële Markten

Singel 542, Postbus 11723
1001 GS Amsterdam
Telefoon: (020) 55 35 200
www.autoriteit-fm.nl
E-mail: info@afm.nl

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KIFID)

Postbus 93257
2509 AG Den Haag
Tel: 0900-3552248
www.kifid.nl

Verbond van Verzekeraars

Postbus 93450
2509 AL Den Haag
Telefoon: (070) 33 38 500
www.verzekeraars.org

Vereniging Eigen Huis

Displayweg 1 , Postbus 735
3800 AS Amersfoort
Telefoon: (033) 45 07 750
www.veh.nl

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG)

Postbus 309
2700 AH Zoetermeer
Telefoon: (079) 36 82 840 (informatielijn geldgevers en tussenpersonen)
E-mail: info@nhg.nl (vermeld hierbij altijd uw telefoonnummer)

De Notaristelefoon

Telefoon: (0900) 34 69 393

De Belastingtelefoon

Telefoon: (0800) 0543

Contactgegevens Woonfonds Hypotheken

Contact Center Hypotheken (CCH)	
Telefoon	(013) 461 20 10
Fax (offerte)	(013) 461 20 11
E-mail	Cch.woonfonds@achmea.nl
Postadres	Woonfonds Hypotheken CCH Woonfonds Postbus 54, 7300 AB Apeldoorn
Businessdesk Woonfonds Hypotheken	
Telefoon	(013) 461 20 25
E-mail	Woonfonds.hypotheken@achmea.nl
Postadres	Woonfonds Hypotheken Businessdesk Postbus 54, 7300 AB Apeldoorn
Afdeling Beheer	
Regio	Alle bestaande klanten
Telefoon	(013) 461 20 10
Fax (beheer)	(013) 461 20 60
E-mail	hypotheekbeheer@achmea.nl
Postadres	Woonfonds Hypotheken t.a.v. Beheer + onderwerp Postbus 54, 7300 AB, Apeldoorn
Afdeling Provisiebeheer	
Telefoon	(013) 461 20 90
E-mail	ahb.provisiebeheer.bank@achmea.nl
Postadres	Woonfonds Hypotheken t.a.v. Provisiebeheer Postbus 54 7300 AB Apeldoorn
Afdeling Intermediairbeheer	
Telefoon	(033) 43 44 853
Fax	(033) 43 44 250
Postadres	Woonfonds Hypotheken t.a.v. Intermediair Services Postbus 1717 3800 BS Amersfoort

Inhoudsopgave

Woonfonds Hypotheken: “Bijzondere mensen, vertrouwde hypotheken”	1
Nuttige adressen	2
Contactgegevens Woonfonds Hypotheken	3
Inhoudsopgave	4
1 Product en lening	9
1.1 Productlijnen.....	9
1.2 Aflossingsvormen	9
1.3 Rentevormen.....	9
1.4 Huidige woning	10
1.5 Minimale en maximale looptijd.....	10
1.6 Minimaal en maximaal leningbedrag.....	10
1.7 Maximaal aantal leningsdelen	10
1.8 Hogere inschrijving.....	10
1.9 Maximaal verstrekkingpercentage.....	10
1.9.1 Risico-opslagen	10
1.10 Afsluitprovisie klant.....	11
1.11 Tweede of volgende hypotheek, eerste bij Achmea.....	11
1.12 Tweede of volgende hypotheek, eerste bij andere geldgever.....	11
1.13 Bankopname	11
1.14 Zekerheden	11
1.14.1 Overlijdensrisicoverzekering	11
1.14.2 Verpanding van een beleggingsrekening en/of levensverzekeringen	11
2 Aanvrager(s)	12
2.1 De aanvrager.....	12
2.2 Verplichte registratie Burger Service Nummers (BSN).....	12
2.3 Identiteitsbewijzen.....	12
2.3.1 Acceptabele identiteitsbewijzen.	12
2.3.2 Niet-acceptabele identiteitsbewijzen	12
2.4 Verblijfsvergunningen.....	13
2.5 Eigenaarschap / schuldenaarschap.....	13
2.6 (Echt)scheidingen.....	13
2.7 Kredietwaardigheid.....	14
2.7.1 BKR toetsing	14
2.7.2 Niet-acceptabele BKR-coderingen	14
2.7.3 Acceptabele BKR-coderingen	14
2.7.4 Acceptatie achterstandscodering met NHG	14
2.8 Stichting Fraudepreventie Hypotheken (SFH)	14
3 Inkomen	15
3.1 Algemeen.....	15

3.2	<i>Inkomensbronnen</i>	15
3.2.6	Zelfstandige of Directeur Groot Aandeelhouder	16
3.2.7	(Pre)pensioen/AOW	17
3.2.8	Sociale uitkering	17
3.2.9	Inkomen uit inkomensverzekering	18
3.2.10	Inkomen uit alimentatie	18
3.2.11	Inkomen uit verhuur (BOX III)	18
3.2.12	Inkomen uit eigen vermogen	18
3.2.13	Bijzonderheden	19
3.3	<i>Inkomensbestanddelen</i>	19
4	Maximale leencapaciteit	21
4.1	<i>Gedragscode Hypothecair Financiers</i>	21
4.2	<i>Bepaling maximale leencapaciteit</i>	21
4.3	<i>Explainbeleid Inkomen (Loan to Income)</i>	21
4.4	<i>Bijleenregeling</i>	22
4.5	<i>Niet fiscaal aftrekbaar (Box III lening)</i>	22
4.6	<i>Buitenlands inkomen en belastingvrij inkomen</i>	22
4.7	<i>Toetsrente</i>	22
4.8	<i>Financiële verplichtingen</i>	22
4.8.1	Bepaling jaarlast	22
4.8.2	Overige financiële verplichtingen	23
4.8.3	Aflossing financiële verplichtingen	23
4.8.4	BKR inzage	23
4.8.5	Onderzoek betaling	23
4.8.6	Alimentatieverplichting	23
4.8.7	Erfpachtcanon	23
5	Onderpand	24
5.1	<i>Algemeen</i>	24
5.1.1	<i>Marktwaaarde</i>	24
5.2	<i>Acceptabele onderpanden</i>	24
5.3	<i>Explainbeleid Onderpand (Loan to Value)</i>	25
5.4	<i>Niet-acceptabele onderpanden</i>	25
5.5	<i>Soorten onderpand</i>	26
5.5.1	Bestaande bouw	26
5.5.2	Nieuwbouw	26
5.5.3	Zelfbouw en Cascobouw	27
5.6	<i>Rechten</i>	27
5.6.1	Acceptabele rechten	27
5.6.2	Niet-acceptabele rechten	27
5.7	<i>Documenten</i>	28
5.7.1	Taxatierapport	28
5.7.2	Voorwaarden taxatierapport aanvullende financiering bestaande klant	28
5.7.3	WOZ beschikking	28
5.7.4	Omgevingsvergunning	29
5.7.4.1	Nieuwbouw	29
5.7.4.2	Verbouw	29
5.7.5	Bouwkundig rapport	29
5.7.6	Certificaat reinigen tank	29
5.7.7	Waarborgcertificaat	29

6 Offerte	30
6.1 Aanvraag.....	30
6.1.1 Leven Hypotheek.....	30
6.1.2 Spaarhypotheek.....	30
6.1.3 Woonlastenverzekering.....	30
6.2.1 Actuele rente.....	30
6.2.2 Dagrentegarantie.....	31
6.2.3 Offerterente.....	31
6.2.4 Acceptatietermijn offerte.....	31
6.2.5 Geldigheidsduur offerte.....	31
6.2.6 Passering.....	32
6.3 Overbruggingskrediet.....	32
6.3.1 Algemeen.....	32
6.3.2 Maximum bedrag en looptijd.....	32
6.3.3 Aanvraag.....	33
6.3.4 Rente en kosten.....	33
6.4 Bankgarantie.....	33
6.5 Intrekken offerte.....	33
6.6 Wet Bescherming Persoonsgegevens.....	33
6.7 Acceptatiestukken.....	33
7 Nadat de hypotheek is gepasseerd	34
7.1 Bouwdepot.....	34
7.1.1 Uitbetalingen uit het bouwdepot.....	34
7.2 Incasso.....	34
7.3 Verhuisregeling.....	34
7.3.1 Rente meenemen.....	34
7.3.2 Verzekering / Beleggingsrekening meenemen.....	35
7.4 Doorgeefregeling.....	35
7.5 Renteherziening.....	35
7.5.1 Contractuele renteherziening.....	35
7.5.2 Tussentijdse rente-aanpassing lopende contracten.....	36
7.5.3 Rentepeildatum.....	37
7.5.4 Oneigenlijk gebruik renteclausules.....	37
7.6 Wijzigen aflossingsvorm.....	37
7.7 Aanpassen looptijd.....	37
7.8 Aanpassen risicotoeslag.....	37
7.9 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid.....	38
7.10 Overlijden.....	38
7.11 Tijdelijke verhuur.....	38
7.12 Extra of volledig aflossen.....	39
7.12.1 Administratiekosten bij volledige aflossing.....	39
7.12.2 Boete bij aflossen (rentedervingsvergoeding).....	39
7.12.2.1 Component Rente.....	39
7.12.2.2 Rente Gewenning.....	39
7.13 Administratiekosten beheer.....	40
8 Mens&leven Hypotheek (alleen voor bestaande klanten)	41
8.1 Arrangementspartner.....	41

8.2 Leeftijdsgrenzen	41
8.3 Ingangsdatum.....	41
8.4 Einddatum	41
8.5 Premie	41
8.6 Premiebetalingsduur	41
8.7 Premiedepot	41
8.8 Rendement.....	42
8.8.1 Rekenrendement	42
8.8.2 Doelkapitaal.....	42
8.9 Kosten.....	42
8.10 Fondskeuze	42
8.10.1 Spaarhypotheek Rente Fonds	43
8.10.2 Beleggingsfondsen.....	43
8.10.2.1 Herbelegging van dividenden	44
8.10.3 Waardeoverzicht.....	44
8.11 Overlijdensrisicodekking.....	44
8.11.1 Universal life	44
8.11.2 Medische waarborgen i.v.m. overlijdensrisico	44
8.12 Aanpassingsmogelijkheden	45
8.12.1 Extra premiestortingen	45
8.12.2 Premie aanpassen.....	45
8.12.3 Beleggingskeuze wijzigen	45
8.12.4 Vaste Switch Rente.....	46
8.12.5 Risicodekkingen aanpassen	46
8.12.6 Tussentijds geld opnemen	46
8.12.7 Afkoop van de Mens&leven Verzekering	46
8.12.8 Aflossing van de Mens&leven Hypotheek.....	46
9 Spaarhypotheek.....	47
9.1 Arrangementspartner	47
9.2 Leeftijdsgrenzen	47
9.3 Ingangsdatum.....	47
9.4 Premie	47
9.4.1 Premiesplitsing	47
9.4.2 Premiedepot.....	47
9.5 Aanpassingsmogelijkheden	47
9.5.1 Extra premiestortingen	47
9.5.2 Tussentijdse opname.....	47
9.5.3 Afkopen Spaarverzekering	47
9.5.4 Aflossen Spaarhypotheek	47
9.6 Overlijdensrisico	48
9.6.1 Voorlopige dekking	48
9.6.2 Medische waarborgen.....	48
10 Beleggingshypotheek (alleen voor bestaande klanten)	49
10.1 Arrangementspartner(s).....	49
10.2 Inleg.....	49
10.2.1 Periodieke inleg	49
10.2.2 Eenmalige inleg	49
10.3 Rekenrendement	50

10.4 Doelkapitaal.....	50
10.5 Overlijdensrisicoverzekering.....	50
10.6 Aanpassingsmogelijkheden	50
10.6.1 Tussentijdse opname.....	50
10.6.2 Beleggingskeuze wijzigen	50
11 Woonfonds Woonlastenverzekering	51
11.1 Acceptatienormen m.b.t. de aanvrager.....	51
11.2 Ingangsdatum van de verzekering	51
11.3 Duur van de verzekering	51
11.4 Premie/Eénmalige premiebetaling	51
11.4.1 Meefinancieren éénmalige premie.....	51
11.5 Verzekerd bedrag	51
11.6 Arbeidsongeschiktheidsdekking.....	51
11.6.1 Duur van de uitkering	51
11.6.2 Eigen risico.....	52
11.6.3 Wanneer is er recht op uitkering?	52
11.6.4 Uitsluitingen in de dekking.....	52
11.7 Werkloosheidsdekking	52
11.7.1 Duur van de uitkering	52
11.7.2 Eigen risico.....	52
11.7.3 Wanneer is er recht op uitkering?	52
11.7.4 Uitsluitingen in de dekking.....	53
11.8 Aanvraag van de verzekering	53
11.8.1 Acceptatie en polisopmaak	53
11.9 Medische waarborgen	53
11.10 Beëindigen van de verzekering	53
11.11 Fiscale aspecten	53
11.12 Verzekeraar	54
11.12.1 Schademelding	54
11.12.2 Verzekeringsvoorwaarden	54
12 Overige informatie.....	55
12.1 Gedragscode Hypothecair Financiers.....	55
12.2 Financiële Bijsluiter.....	55
12.3 Privacy	55
12.4 Intermediairovereenkomst.....	55
12.5 Disclaimer	55

1 Product en lening

1.1 Productlijnen

Woonfonds Hypotheken kent 2 productlijnen:

- Comfort Lijn
- Voordeel Lijn

De Comfort Lijn is een complete productlijn met uitgebreide voorwaarden en mogelijkheden. De Voordeel Lijn onderscheidt zich door scherpe tarieven en eenvoudige voorwaarden. Alle basisvormen en speciale varianten zijn zowel als Comfort- en als Voordeel Lijn te sluiten. Tussen de Comfort Lijn en de Voordeel Lijn kan niet worden gewijzigd.

1.2 Aflossingsvormen

Een Woonfonds Hypotheek kan aan het einde van de looptijd ineens afgelost worden door middel van de opbrengst uit een kapitaalverzekering of een spaarverzekering. Ook een annuïtaire of een lineaire aflossing is mogelijk. Een aflossingsvrije hypotheek is mogelijk tot maximaal 50% van de (getaxeerde) marktwaarde (na verbouwing).

De verschillende aflossingsvormen kunnen worden gecombineerd, zodat de hypotheekofferte aansluit op de wensen van de aanvrager(s). Maximaal drie aflossingsvormen en één overbrugging kunnen worden gecombineerd. Woonfonds Hypotheken biedt de volgende aflossingsvormen aan:

- Spaarhypotheek
- Levenhypotheek (externe kapitaalverzekering)
- Aflossingsvrije Hypotheek
- Annuïteitenhypotheek
- Lineaire Hypotheek

De volgende aflossingsvormen kunnen niet meer worden gesloten voor nieuwe hypotheekleningen:

- Hybride Hypotheek (Mens&leven Hypotheek)
- Beleggingshypotheek

Bestaande klanten kunnen nog wel gebruikmaken van de verhuisregeling.

1.3 Rentevormen

Woonfonds Hypotheken maakt onderscheid tussen een Comfort Lijn en een Voordeel Lijn. De Voordeel Rente geldt alleen voor de Voordeel Lijn en kan niet worden gecombineerd met rentevormen uit de Comfort Lijn. Tussen de Comfort Lijn en de Voordeel Lijn kan ook niet worden gewijzigd. In onderstaande tabel staat een overzicht van alle rentevormen inclusief de bijbehorende rentevastperiodes. De gekozen rentevast-periode mag niet langer zijn dan de looptijd van de lening.

	Rentevaste periode														
	var	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25	30
Comfort lijn															
Profi Rente	X(1)	x													
Trend Rente			x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			
Vaste Rente													x	x	x
Voordeel lijn															
Voordeel Rente	X(1)		x	x		x	x	x			x	x	x	x	x

- (1) Een variabele rente is niet mogelijk in combinatie met de Spaarhypotheek of het Spaarhypotheek Rente Fonds van de Mens&leven Hypotheek.

1.4 Huidige woning

AHB verstrekt geen nieuwe hypotheek indien de oude woning nog niet is verkocht, tenzij de verstrekking voor de nieuwe woning maximaal 90% van de executiewaarde en maximaal 3 x inkomen bedraagt of tenzij het totale obligo (inclusief eventueel elders lopende hypotheek) binnen de GHF-norm betaalbaar is.

1.5 Minimale en maximale looptijd

Woonfonds Hypotheken verstrekt hypothecaire geldleningen met een juridische looptijd van minimaal 5 en maximaal 30 jaar. Indien er sprake is van een verhuizer kan de (rest)looptijd korter zijn dan 5 jaar.

1.6 Minimaal en maximaal leningbedrag

Hypotheek onder het minimale leningbedrag worden niet verstrekt:

- Eerste hypotheek € 25.000,-
- Tweede (of volgende) hypotheek € 10.000,-
- Opname uit verhoogde Inschrijving € 10.000,-
- Heropname € 10.000,-
- Minimaal bedrag leningdeel bedraagt € 1.000,-
- In afwijking op bovenstaande zijn bankopnames < € 10.000,- acceptabel indien de opnameruimte niet voldoende blijkt. Er geldt een minimumgrens van € 5.000,-.

De hoogte van de hypothecaire lening(en) per klant is gemaximeerd op € 1.000.000,- (één miljoen euro). In geval van een verhuizing is dit bedrag exclusief een overbruggingskrediet en het obligo op het bestaande woonhuis

1.7 Maximaal aantal leningsdelen

Maximaal kunnen 3 leningsdelen binnen de hypotheek geoffreerd en gesloten worden. Dit geldt voor zowel nieuwe als bestaande klanten. In geval van overschrijding van dit aantal kan door berekening van het gewogen gemiddelde in beginsel het aantal leningsdelen aangepast worden tot het genoemde maximum van 3.

1.8 Hogere inschrijving

Het is mogelijk om bij aanvang van de hypotheek een hogere hypothecaire inschrijving aan te vragen. Bij de acceptatie van de hypotheek wordt uitsluitend gekeken naar het op dat moment te lenen bedrag.

1.9 Maximaal verstrekingspercentage

Er wordt niet meer verstrekt op bestaande onderpanden dan max. 125% van de executiewaarde (na verbouwing), maar nooit meer dan 104% van de marktwaarde (na verbouwing) + eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting.

Bij nieuwbouw verstrekt Woonfonds Hypotheken tot max. 110% van de executiewaarde, maar nooit meer dan 104% van de marktwaarde.

Voor de vaststelling van de executiewaarde wordt gebruik gemaakt van de stichtingskosten. De waarde wordt als volgt bepaald: koop-/aannemingssom x 103% (+ afkoopsom erfpacht) + 50% meerwerk.

1.9.1 Risico-opslagen

Bij leningen zonder Nationale Hypotheek Garantie is het rentepercentage afhankelijk van de hoogte van de totale lening ten opzichte van de executiewaarde.

- Gegarandeerde leningen (NHG) = basisrente
- Leningen tot 75% van de executiewaarde = basisrente +/- 0,3% opslag
- Leningen tot 110% van de executiewaarde = basisrente +/- 0,4% opslag
- Leningen tot 125% van de executiewaarde = basisrente +/- 0,6% opslag

Woonfonds Hypotheken kan de risico opslag aanpassen als de verhouding tussen de geldlening en de executiewaarde wijzigt. Bijvoorbeeld na een opname uit een hogere inschrijving of een tweede hypotheek.

1.10 Afsluitprovisie klant

Woonfonds Hypotheken brengt geen afsluitprovisie in rekening.

1.11 Tweede of volgende hypotheek, eerste bij Achmea

Als de eerste hypotheek bij Woonfonds Hypotheken of een andere geldgever van Achmea is afgesloten, worden ook tweede en volgende hypotheeken verstrekt. Het minimale leningbedrag van een tweede of volgende hypotheek is € 10.000,-. Indien er sprake is van een hogere risicoklasse kan een tweede hypotheek ertoe leiden dat de rente van de eerste hypotheek verhoogd wordt. Als er sprake blijkt van een hogere executiewaarde zal er, indien aan de orde, op verzoek ook een verlaging van de renteopslag plaatsvinden (bij de Voordeel Lijn niet gedurende de eerste vijf jaar).

1.12 Tweede of volgende hypotheek, eerste bij andere geldgever

Een tweede (of volgende) hypothecaire geldlening achter een hypothecaire inschrijving bij een andere geldverstrekker is niet toegestaan.

1.13 Bankopname

Voor de acceptatie van een bankopname gelden dezelfde regels als een tweede hypotheek. De tekst van onze hypotheekakte is zodanig ingericht dat een bankopname mogelijk is, indien de inschrijving hiertoe ruimte laat. Deze ruimte kan ontstaan door een hogere inschrijving, maar ook door reeds gedane aflossingen of door aflossing van een overbruggingskrediet. Indien er sprake is van een hogere risicoklasse kan de bankopname ertoe leiden dat de rente van de lopende hypotheek verhoogd wordt. Als er sprake blijkt van een hogere executiewaarde zal er, indien aan de orde, op verzoek ook een verlaging van de renteopslag plaatsvinden (bij de Voordeel Lijn niet gedurende de eerste vijf jaar).

1.14 Zekerheden

1.14.1 Overlijdensrisicoverzekering

Voor elke hypothecaire geldlening die 90% van de executiewaarde overschrijdt dient een gelijkblijvende overlijdensrisicoverzekering te worden afgesloten en verpand, met een duur gelijk aan de (restant) looptijd van de lening. Dit geldt voor elke aanvrager van wie het inkomen benodigd is voor de betaalbaarheid van de lening. Een inbreng van eigen middelen door middel van een eerste storting op een rekening of in een kapitaalverzekering kan niet op het te verzekeren bedrag in mindering worden gebracht.

1.14.2 Verpanding van een beleggingsrekening en/of levensverzekeringen

Het in pand geven van de rechten uit een rekening of levensverzekering maakt het mogelijk om deze als zekerheid aan te merken. Woonfonds Hypotheken accepteert onder bepaalde voorwaarden de verzekeringen van andere maatschappijen dan Avéro Achmea.

2 Aanvrager(s)

2.1 De aanvrager

De aanvrager moet een meerderjarig natuurlijke persoon en Nederlands ingezetene zijn met een Nederlandse nationaliteit of de nationaliteit van een van de andere landen van de Europese Unie (EU) of de Europese Economische Ruimte (EER). Een aanvrager met de nationaliteit van een land buiten de EU/EER is alleen acceptabel als deze persoon in het bezit is van een geldige verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd in Nederland. Voor het verstrekken van een lening wil Woonfonds Hypotheken zekerheid dat de aanvrager in Nederland mag verblijven. Daarnaast dient de aanvrager handelingsbekwaam te zijn. Rechtspersonen en woongroepen zijn van financiering uitgesloten.

De Europese Unie wordt thans gevormd door:

België	Frankrijk	Litouwen	Roemenië
Bulgarije	Griekenland	Luxemburg	Slovenië
Cyprus	Groot-Brittannië	Malta	Slowakije
Denemarken	Hongarije	Nederland	Spanje
Duitsland	Ierland	Oostenrijk	Tsjechië
Estland	Italië	Polen	Zweden
Finland	Letland	Portugal	

De Europese Economische Ruimte wordt gevormd door:

EU landen	IJsland	Liechtenstein	Noorwegen
-----------	---------	---------------	-----------

Let op: voor aanvragers afkomstig uit Bulgarije en Roemenië wordt een tewerkstellingsvergunning verlangd. De aanvrager dient tevens in Nederland belastingplichtig te zijn. Indien de aanvrager belastingplichtig is in het buitenland dan geldt een lagere woonquote.

2.2 Verplichte registratie Burger Service Nummers (BSN).

Alle financiële instellingen zijn uit hoofde van de Algemene Wet Rijksbelastingen en de Wet Inkomstenbelasting 2001 verplicht om Burger Service Nummers van hun klanten op te vragen en te administreren. De reden hiervoor is dat financiële instellingen relevante informatie moeten verstrekken aan de Belastingdienst (renseignering). Het Burger Service Nummer dient uiterlijk bij de hypotheekaanvraag te worden doorgegeven.

2.3 Identiteitsbewijzen

Woonfonds Hypotheken moet de identiteit en de nationaliteit van de aanvrager kunnen controleren aan de hand van een geldig identiteitsbewijs. Ook bestaande klanten dienen bij het aanvragen van een nieuwe hypotheek, in het kader van Customer Due Diligence (CDD) beleid een identiteitsbewijs voor te leggen.

2.3.1 Acceptabele identiteitsbewijzen.

Woonfonds Hypotheken accepteert de volgende documenten als geldige identiteitsbewijzen:

- Paspoort
- Nederlandse / Europese Identiteitskaart
- Verblijfsvergunning

2.3.2 Niet-acceptabele identiteitsbewijzen.

Woonfonds Hypotheken accepteert een rijbewijs (RB Rijbewijs) niet als geldig identiteitsbewijs.

2.4 Verblijfsvergunningen.

Een aanvrager die niet beschikt over de Nederlandse nationaliteit of een nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of een nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein, dient in het bezit te zijn van een geldige en acceptabele verblijfsvergunning in combinatie met een geldig paspoort.

- Er zijn vele soorten verblijfsvergunningen. Het soort verblijfsvergunning blijkt uit een document van de Immigratie- en Naturalisatiedienst of een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst aangebrachte sticker in het paspoort.
- Bij een andere nationaliteit dan genoemd in bovenstaande, dient zoals blijkt uit de afgegeven verblijfsvergunning sprake te zijn van:
 - een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd (document II), of
 - een vergunning voor langdurig ingezetenen, of
 - een document "Duurzaam verblijf als gezinslid van een burger van de Unie", of
 - een verblijfsvergunning voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.
- Indien er sprake is van meerdere aanvragers en één van de aanvragers voldoet volledig aan de normen van AHB maar het inkomen van de medeaanvrager is niet benodigd voor het verkrijgen van de hypothecaire geldlening, kan de medeaanvrager volstaan met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd regulier (document I) in Nederland.

2.5 Eigenaarschap / schuldenaarschap.

Iedere eigenaar van het te financieren onderpand is hoofdelijk aansprakelijk voor al hetgeen uit hoofde van de geldleningovereenkomst verschuldigd is. De eigenaar dient tevens bewoner van het onderpand te zijn. Degene wiens inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening moet naast bewoner ook eigenaar van het onderpand zijn en is hoofdelijk schuldenaar voor de hypothecaire geldlening.

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 voldoende is.
- 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 op naam van aanvrager staat. In dat geval dient de andere echtgenoot/partner schriftelijk toestemming te verlenen.

2.6 (Echt)scheidingen.

Aanvragen dan wel verzoeken om ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid waarbij sprake is van een op handen zijnde (echt)scheiding kunnen pas worden geaccepteerd nadat de (echt)scheiding is gerealiseerd. De scheiding is definitief, zodra de rechter de echtscheiding heeft uitgesproken en het vonnis is ingeschreven in de registers van de Burgerlijke Stand. De beëindiging van een geregistreerd partnerschap komt definitief tot stand door inschrijving van de beëindiging in de registers van de Burgerlijke Stand.

2.7 Kredietwaardigheid

Een belangrijk onderdeel bij de beoordeling van de hypotheekaanvraag is de kredietwaardigheid van de aanvrager(s). Woonfonds Hypotheken verstaat onder kredietwaardigheid een naar haar inzicht positieve beoordeling van de combinatie van het inkomen, het vermogen, de schulden en de moraliteit van de aanvrager(s). Ter ondersteuning van de beoordeling maakt Woonfonds Hypotheken gebruik van o.a. de volgende instrumenten:

- BKR (Bureau Krediet Registratie)
- VIS (Verificatie Informatie Systeem)
- Kamer van Koophandel
- Kadaster

2.7.1 BKR toetsing

Woonfonds Hypotheken toetst elke aanvrager die aansprakelijk is voor de lening voor een opgave van de geregistreerde kredieten bij Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR).

Woonfonds Hypotheken voert standaard aanvullende toetsingen uit bij de buitenlandse kredietregistratiebureaus wanneer blijkt dat een aanvrager in Duitsland, België, Italië of Oostenrijk woont of één van deze nationaliteiten bezit.

Bestaande klanten van Achmea Hypotheekbank dienen over de afgelopen vijf jaren een onberispelijk betalingsgedrag te hebben aangetoond.

2.7.2 Niet-acceptabele BKR-coderingen

Woonfonds Hypotheken verstrekt geen hypotheek indien uit de BKR-opgave blijkt dat er sprake is van:

- Een A - registratie
- Een code 1 t/m 5
- Een codering op een hypotheek (HY)
- Een nog lopende schuldregeling (SR)
- Een afgelopen schuldregeling (SR)

2.7.3 Acceptabele BKR-coderingen

Geen belemmering voor verstrekking zijn A - registraties of A1-registraties waarbij:

- Een herstelcode is vermeld (H-registratie)
- De desbetreffende lening is afgelost
- Uit een verklaring van de geldgever blijkt dat de achterstanden zijn ingelopen of de lening is afgelost
- Indien er sprake is van een foutieve melding.

2.7.4 Acceptatie achterstandscodering met NHG

Voor de beoordeling van een hypothecaire geldlening met NHG gelden met betrekking tot acceptatie van de achterstandscoderingen eveneens bovenstaande criteria. Dit is in afwijking van de normen die zijn voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW).

2.8 Stichting Fraudepreventie Hypotheken (SFH)

Als deelnemer aan het waarschuwingssysteem ("Protocol Incidentenwaarschuwingssysteem Financiële Instellingen") toetst Achmea Hypotheekbank iedere aanvrager die aansprakelijk is voor de lening in het Incidentenregister voor banken (EVA-toets) én in het Incidentenregister voor hypothecaire financiers (SFH-toets).

3 Inkomen

3.1 Algemeen

Inkomen wordt verkregen uit legale arbeid en/of activiteiten. Indien beide partners inkomsten uit arbeid verwerven, kan voor de gehele looptijd van de lening rekening gehouden worden met het gezamenlijke inkomen.

3.2 Inkomensbronnen

In onderstaande tabel wordt aangegeven welke inkomensbronnen kunnen worden meegenomen bij de bepaling van de maximale hoofdsom.

Bron van inkomen
<ul style="list-style-type: none">• Dienstverband onbepaalde tijd• Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring (conform model NHG)• Toekomstig dienstverband
<ul style="list-style-type: none">• Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring• Flexinkomen
Zelfstandige of Directeur Groot Aandeelhouder > 3 jaar <ul style="list-style-type: none">• Eenmanszaak• Maatschap• Commanditaire vennootschap• VOF• BV• Vrij beroep/freelancer
Overige inkomsten <ul style="list-style-type: none">• (Pre)pensioen/AOW• Sociale uitkering blijvend/niet blijvend• Inkomen uit inkomensverzekering• Inkomen uit alimentatie*• Inkomen uit verhuur (BOX III)*• Inkomen uit eigen vermogen (BOX III)*

* Minimaal 70% van het jaarinkomen, benodigd voor de betaalbaarheid van de gevraagde hypothecaire geldlening, dient te bestaan uit inkomen uit arbeid of een blijvende sociale uitkering.

3.2.1 Dienstverband voor onbepaalde tijd

Het inkomen dient te worden verkregen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd, waarvan de proeftijd is verstreken. Het vast dienstverband moet blijken uit overlegging van een recente loonstrook en een werkgeversverklaring die niet ouder mag zijn dan drie maanden (gerekend vanaf offertedatum). Tevens mogen er geen voornemens zijn het dienstverband op korte termijn te beëindigen.

3.2.2 Toekomstig dienstverband

Uitgegaan mag worden van het inkomen uit toekomstig dienstverband indien uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat het dienstverband ingaat uiterlijk 6 maanden na het moment van offereen van de lening en het een dienstverband betreft voor onbepaalde tijd zonder proeftijd.

3.2.3 Dienstverband voor bepaalde tijd met intentieverklaring

Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd kan voor de gehele lening in de toetsing worden meegenomen, indien de eventuele proeftijd is verstreken en een intentieverklaring door de werkgever wordt overlegd (conform NHG).

3.2.4 Dienstverband voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring

Indien geen intentieverklaring conform model NHG wordt afgegeven, geldt het inkomen voor de duur van het dienstverband, daarna het sociaal minimum. Een tijdelijk dienstverband waarbij geen intentieverklaring conform model NHG wordt afgegeven, maar waarbij een inkomen van de laatste drie kalenderjaren wordt aangetoond, kan als flexinkomen gezien worden.

3.2.5 Flexinkomen

Flexinkomen is inkomen waarvan de duur of betalingsfrequentie niet vaststaat. Het toetsinkomen wordt vastgesteld op basis van het gemiddelde jaarinkomen van de laatste 3 kalenderjaren, met als maximum het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Indien het inkomen van het lopende jaar

lager is dan het aldus berekende toetsinkomen, dan wordt uitgegaan van het inkomen van het lopende jaar; deze regel geldt ook voor hypotheke met NHG. Ook moet een werkgeversverklaring worden overgelegd waaruit blijkt dat inkomen wordt genoten uit een (flexibele) arbeidsrelatie. Onder flexinkomen vallen ook vaste of tijdelijke dienstverbanden waarbij er sprake is van een nog lopende proeftijd.

Indien bij niet-NHG aanvragen een gedeelte van het inkomen over de laatste 3 jaren uit een WW-uitkering bestaat, wordt dit WW-inkomen niet meegenomen voor de vaststelling van het gemiddeld jaarinkomen over de laatste drie kalenderjaren.

3.2.6 Zelfstandige of Directeur Groot Aandeelhouder

Het is mogelijk om inkomen uit zelfstandig ondernemerschap te rekenen tot het toetsinkomen. De betreffende onderneming dient gevestigd en belastingplichtig te zijn in Nederland. De onderneming dient minimaal 3 volledige kalenderjaren actief te zijn. Woonfonds accepteert geen aanvragen van ondernemers die actief zijn in branches die drugsgelateerd zijn en de "seksindustrie". Tevens zijn ondernemers die actief zijn in de volgende branches niet acceptabel: horeca, autohandel, agrarisch en handel in onroerend goed. Dit betekent overigens niet dat alle andere branches automatisch geaccepteerd worden. Deze eis geldt ook voor hypotheke met NHG.

3.2.6.1 Verklaring Zelfstandigen

Voor het beoordelen van het inkomen maken wij gebruik van een "Verklaring Zelfstandigen". Hiervoor hebben wij het formulier "Verklaring Zelfstandigen" opgesteld. Dit formulier moet door een accountant (lid NBA, fusienaam van NIVRA en NOVAA) of administrateur (lid NOAB) ingevuld en ondertekend worden. De "Verklaring Zelfstandigen" is te downloaden vanaf WoonfondsNet.

Inkomen dat verkregen is uit zelfstandig ondernemerschap wordt in principe voor 100% tot het toetsinkomen gerekend.

3.2.6.2 IB-ondernemers

Bij de zogenaamde IB-ondernemers (eenmanszaak, VOF, commanditaire vennootschap en maatschap) geldt als basis voor het toetsinkomen de gemiddelde nettowinst (na aftrek van bijzondere baten en afschrijvingen) of het gemiddelde winstaandeel van de aanvrager over de laatste 3 volledige kalenderjaren. Indien de winst in het laatste kalenderjaar lager is dan het gemiddelde dan geldt de winst uit het laatste kalenderjaar als inkomen. Indien de winst of de prognose van het lopende kalenderjaar lager is dan wordt gerekend met dit inkomen. Op basis van de Verklaring Zelfstandigen vindt tevens een beoordeling van de onderneming plaats. Hierbij wordt o.a. gelet op de liquiditeit, solvabiliteit, de ontwikkeling van het eigen vermogen binnen het bedrijf en de prognose van het lopende kalenderjaar.

Aanleveren "Verklaring Zelfstandigen" is verplicht indien accountant of administrateur lid is van NBA of NOAB.

3.2.6.3 DGA

Een aanvrager is Directeur/Grootaandeelhouder (DGA), indien het aandeel in de BV 25% of meer bedraagt. De toetsing van het inkomen van de directeur/grootaandeelhouder (DGA) gebeurt aan de hand van het gemiddelde loon DGA van de laatste 3 volledige kalenderjaren. Indien het loon in het laatste kalenderjaar lager is dan het gemiddelde dan geldt het inkomen van het laatste kalenderjaar. Tevens wordt het huidige inkomen beoordeeld aan de hand van de werkgeversverklaring. Indien dit inkomen lager is, geldt dit inkomen. De cijfers van de BV van de afgelopen 3 volledige kalenderjaren worden aan de hand van de "Verklaring Zelfstandigen" beoordeeld. Hierbij wordt o.a. gelet op de liquiditeit, solvabiliteit, fiscale winst en de ontwikkeling van het eigen vermogen binnen het bedrijf.

3.2.6.4 Verstrekking waarbij de Verklaring Zelfstandigen ontbreekt

Indien een Verklaring Zelfstandigen ontbreekt, mogen alleen aanvragen met de rechtsvorm eenmanszaak, maatschap, CV, VOF en BV met maximaal één beheer- en één werkmaatschappij worden geaccepteerd en geen holdingconstructies met meerdere werkmaatschappijen. Het toetsinkomen wordt vastgesteld aan de hand van de jaarrekeningen over de laatste 3 volledige kalenderjaren, de voorlopige jaarcijfers en/of de prognose van het lopende kalenderjaar en de aangiften en aanslagen inkomstenbelasting over de laatste drie kalenderjaren, met een maximum van het inkomen van het laatste jaar. Indien de winst of de prognose van het lopende kalenderjaar lager is dan wordt gerekend met dit inkomen.

Aanleveren "Verklaring Zelfstandigen" is verplicht indien accountant of administrateur lid is van NBA of NOAB.

De jaarrekeningen als genoemd bestaan uit:

- Door een accountant of administrateur opgestelde volledige en definitieve jaarrekeningen over de laatste 3 volledige kalenderjaren
- De aangiften inkomstenbelasting over dezelfde periode als hierboven weergegeven
- De aanslagen inkomstenbelasting over dezelfde periode als hierboven weergegeven.

Voor aanvragen met NHG moeten altijd jaarstukken worden aangeleverd. NHG accepteert geen accountantsverklaringen. Bij hypotheekaanvragen waarvan volledige jaarcijfers dienen te worden beoordeeld kan de doorlooptijd van het acceptatietraject langer zijn.

3.2.6.5 Vrij beroep / freelancer

Personen die een vrij beroep uitoefenen of die als freelancer werkzaam zijn, worden als zelfstandig ondernemer aangemerkt. Gemiddeld jaarinkomen dient middels aangiften en aanslagen inkomstenbelasting over de laatste drie kalenderjaren te worden aangetoond

Samenvatting

	Geen accountant/ Administrateur NBA of NOAB	Wel accountant/ Administrateur NBA of NOAB
Niet NHG	Jaarrekeningen afgelopen 3 jaar	Verklaring Zelfstandigen
NHG	Jaarrekeningen afgelopen 3 jaar	Jaarrekeningen afgelopen 3 jaar

Indien het inkomen als zelfstandige of Directeur Groot Aandeelhouder (DGA) niet benodigd is voor de gevraagde hypothecaire financiering dienen wij in het bezit te worden gesteld van de jaarrekening over het laatste kalenderjaar alsmede de aangifte inkomstenbelasting.

3.2.7 (Pre)pensioen/AOW

Een prepensioen wordt toegekend vóór de pensioengerechtigde leeftijd. Bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd ontvangt de pensioengerechtigde de wettelijke AOW-uitkering plus één of meer opgebouwde (bedrijfs)pensioenrechten. Indien de aanvrager op het moment van offrenen de leeftijd van 56 jaar heeft bereikt, dient rekening te worden gehouden met de verwachte inkomensvermindering als gevolg van het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd. Indien de aanvrager het voornemen heeft eerder met pensioen te gaan wordt bij de berekening van de maximale lening rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering.

3.2.8 Sociale uitkering

3.2.8.1 Sociale uitkering blijvend (WAO/IVA/ANW)

Onder een blijvende sociale uitkering wordt verstaan een uitkering waarop blijkens een toekenningbesluit dan wel een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie, een recht voor een niet beperkte periode bestaat. Inkomen uit een blijvende sociale uitkering kan volledig worden meegenomen. De volgende uitkeringen worden als blijvend beoordeeld:

- WIA/IVA (Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten)

- WAO „oude stijl“, mits
 - ✓ De uitkering dateert van voor 1 juli 2004 en waarvan de aanvrager geboren is voor 1 juli 1954.
 - ✓ De aanvrager geboren is na 1 juli 1954, hij/zij bij eerdere herbeoordelingoperaties is ontzien en wiens arbeidsongeschiktheid aantoonbaar niet wordt herbeoordeeld.
 - ✓ Aantoonbaar is dat aanvrager een uitkering heeft die is vastgesteld na beoordeling of herbeoordeling op basis van het per 1 oktober 2004 gewijzigde Schattingsbesluit arbeids-ongeschiktheidswetten.
- ANW, mits aanvrager alleenstaand is en geboren voor 1 januari 1950.

3.2.8.2 Sociale uitkering niet blijvend

Inkomen uit deze inkomstenbron kan meegenomen worden voor maximaal de duur van de uitkering. Na deze periode wordt het sociaal minimum voor het betreffende huishouden als inkomstenbron aangehouden. De volgende uitkeringen worden als niet blijvend beoordeeld:

- WIA/WGA (Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikten).
- WAO-uitkering is niet-blijvend wanneer men geboren is na 1 juni 1954 en op grond van de wetwijziging wordt herkeurd.
- ANW uitkering, indien de aanvrager is geboren na 1 januari 1950, alleenstaand en niet-blijvend arbeidsongeschikt.
- WW-uitkering en wachtgeld
- Bijstandsuitkering

3.2.9 Inkomen uit inkomensverzekering

Een inkomen uit een inkomensverzekering kan voor de duur van de uitkering tot het toetsinkomen worden gerekend. Voorbeelden zijn: lijfrente, pensioen, arbeidsongeschiktheidsrente en een werkloosheidsuitkering uit verzekering.

3.2.10 Inkomen uit alimentatie

Naast een vast jaarinkomen kan alimentatie ten gunste van de aanvrager, die gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak, dan wel is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap, worden gerekend tot het toetsinkomen voor de periode die is gegarandeerd. Minimaal 70% van het jaarinkomen, benodigd voor de betaalbaarheid van gevraagde hypothecaire geldlening, dient te bestaan uit inkomen uit arbeid of een blijvende sociale uitkering. Alimentatie voor kind(eren) wordt niet tot het toetsinkomen van de aanvrager gerekend. Bovenstaand uitgangspunt geldt ook voor hypotheek met NHG.

3.2.11 Inkomen uit verhuur (BOX III)

Naast een vast jaarinkomen kan inkomen uit verhuur worden gerekend tot het toetsinkomen indien deze huurinkomsten, na aftrek van eventuele financieringskosten, afkomstig zijn van andere onroerende zaken dan het te financieren onderpand. Minimaal 70% van het jaarinkomen, benodigd voor de betaalbaarheid van gevraagde hypothecaire geldlening, dient te bestaan uit inkomen uit arbeid of een blijvende sociale uitkering. Verhuurcontract moet voor minimaal vijf jaar zijn afgesloten. Meenemen van inkomen uit verhuur van een recreatiewoning is uitgesloten.

3.2.12 Inkomen uit eigen vermogen

Naast een vast jaarinkomen kan inkomen uit vermogen worden gerekend tot het toetsinkomen als het een vast karakter heeft. Minimaal 70% van het jaarinkomen, benodigd voor de betaalbaarheid van gevraagde hypothecaire geldlening, dient te bestaan uit inkomen uit arbeid of een blijvende sociale uitkering.

De volgende voorwaarden zijn van toepassing bij het meenemen van inkomen uit vermogen in de maximale hypotheekberekening:

Als extra jaarlijks inkomen wordt maximaal 3% van het vermogen meegenomen

- Het actuele vermogen moet eenvoudig liquide gemaakt kunnen worden
- Het actuele vermogen moet aangetoond worden d.m.v. een rekeningafschrift of een waarde overzicht en mag niet verpand zijn
- Het actuele vermogen moet worden aangehouden bij een financiële instelling die onder toezicht staat van de AFM

3.2.13 Bijzonderheden

3.2.13.1 Inkomen uit meerdere dienstverbanden

Als inkomen wordt genoten uit meerdere dienstverbanden waardoor een werkweek ontstaat van meer dan 40 uur, dient het inkomen omgerekend te worden naar een 40-urige werkweek. Dit geldt ook voor hypotheek met NHG.

3.2.13.2 30% regeling (Expatriatenregeling)

Woonfonds Hypotheken verstrekt geen hypothecaire geldlening aan expats.

3.2.13.3 Persoons Gebonden Budget

Inkomen uit een PGB wordt niet tot het toetsinkomen gerekend. Dit geldt ook voor hypotheek met NHG.

3.2.13.4 Salaris uitbetaling per kas

Woonfonds Hypotheken accepteert geen salarisbetalingen die per kas worden uitbetaald.

Indien op de loonstrook staat vermeld uitbetaling per kas of er staat geen rekeningnummer op vermeld dan dienen standaard de originele, opeenvolgende bankafschriften van de afgelopen drie maanden te worden aangeleverd. Op deze bankafschriften mogen geen doorhalingen voorkomen. Indien deze originele afschriften niet aanwezig zijn mogen het ook alle opeenvolgende internetafschriften van de bank zijn. Kan men niet aantonen dat het salaris toch per bank/giro wordt ontvangen dan wordt de zaak niet geaccepteerd.

Indien blijkt dat een inkomensbestanddeel uit kasbetaling komt en niet nodig is voor de betaalbaarheid van de hypotheek dan zal aanvullend een belastingaangifte en aanslag worden opgevraagd.

3.2.13.5 (Loon)beslag

Inkomen van een aanvrager mag niet tot het toetsinkomen worden gerekend als er (loon)beslag op ligt of als er sprake is van een andere beperking van de bestedingvrijheid.

3.3 Inkomensbestanddelen

De volgende bestanddelen, mits correct aangetoond, kunnen als volgt tot het toetsinkomen worden gerekend:

Inkomensbestanddelen	Weging in het toetsinkomen
Bruto Jaarinkomen 12x maandsalaris 13x het vierweekse salaris	100%
Vakantietoeslag	100%
Onregelmatigheidstoeslag Bedrag van de laatste 12 maanden, mits structureel	100%
Vaste 13 ^e Maand	100%
Vaste eindejaarsuitkering	100%
Provisie Bedrag van de laatste 12 maanden, mits structureel	100%
Overwerk Bedrag van de laatste 12 maanden, mits structureel	100%
VEB- toelage militairen	100%

- Het toetsinkomen dient verminderd te worden met de alimentatieverplichting ten gunste van de ex-partner. Een alimentatieverplichting aan de kinderen wordt buiten beschouwing gelaten.
- Het inkomen (uit arbeid) dient te blijken uit een werkgeversverklaring. De werkgeversverklaring dient te zijn opgemaakt conform de model-werkgeversverklaring (SWEW).

- Alle bovengenoemde inkomstenbestanddelen die op de werkgeversverklaring zijn ingevuld, maken deel uit van het toetsinkomen en worden volledig meegenomen in de berekening van het maximaal haalbare hypotheekbedrag.

3.4 Extra premiestorting

Een eenmalige hoge premiestorting ten behoeve van een meeverbonden levensverzekering of rekening die met het sluiten van de lening plaatsvindt en verpand wordt, mag in mindering worden gebracht op het bedrag van de geldlening. Verhoging van de maximale leencapaciteit op basis van het reguliere inkomen is niet toegestaan op grond van de opgebouwde waarde van een verpande polis. Dit geldt ook voor hypotheek met NHG.

4 Maximale leencapaciteit

4.1 Gedragscode Hypothecair Financiers

Woonfonds Hypotheken hanteert bij het verstrekken van een hypothecaire geldlening de normen uit de Gedragscode Hypothecaire Financieringen zoals door Contactorgaan Hypothecair Financiers is opgesteld. Woonfonds Hypotheken verwacht van de adviseur dat aanvragen zijn getoetst op deze normen. Op basis van het bij het inkomen van aanvrager(s) behorende woonlastenpercentage wordt middels de inkomenstoets de maximale hoofdsom bepaald.

4.2 Bepaling maximale leencapaciteit

Bij de bepaling van de maximale leencapaciteit wordt, ongeacht de aflossingsvorm of de rentevastperiode van de lening, uitgegaan van tenminste de lasten behorende bij een 30-jarige annuïtaire lening. Op basis van het bij het inkomen van aanvrager(s) behorende woonlastenpercentage wordt middels de inkomenstoets de maximale hoofdsom bepaald. Als basis voor de bepaling van de maximale leencapaciteit wordt door Woonfonds Hypotheken gebruikt gemaakt van de financieringslasttabel van NHG (NIBUD).

4.3 Explainbeleid Inkomen (Loan to Income)

Indien de aanvraag de GHF norm overschrijdt dan moet de aanvraag zijn voorzien van een nadere toelichting van de adviseur. Uit die toelichting dient duidelijk te blijken dat de betaalbaarheid van de maandlasten in de aanvraag is gewaarborgd door middel van een cijfermatige onderbouwing. Tevens dient te blijken dat de klant is gewezen op de overschrijding van de standaardnormen en de risico's die daaruit voortvloeien. Indien de gevraagde hoofdsom hoger is dan de maximale lening op basis van de GHF normen dan kan de financiering verstrekt worden op basis van de volgende „explain“-redenen:

Reden om af te kijken	Benodigd bewijsstuk
Loonsverhoging binnen 6 maanden	
<ul style="list-style-type: none">Indien de loonsverhoging aantoonbaar en verifieerbaar is mag op het nieuwe inkomen worden getoetst. Dit inkomen wordt op GHF normen getoetst.	<ul style="list-style-type: none">Schriftelijke verklaring van de werkgever dat klant binnen 6 maanden meer gaat verdienen, inclusief opgave van het nieuwe inkomen.
Mede hoofdelijke aansprakelijkheid ouders	
<p>Ouders kunnen zich mede hoofdelijk aansprakelijk stellen voor de hypotheek mits de aanvraag aan een aantal criteria voldoet:</p> <ul style="list-style-type: none">Maximaal € 250.000Overschrijding LTI met 10%Alleen mogelijk bij startersAanvrager(s) is (zijn) jonger dan 35 jaarHypotheek moet betaalbaar zijn op uitsluitend inkomen aanvrager(s) binnen 5 jaarRente staat minimaal 10 jaar vastOuders hebben eigen woning in eigendomOuder(s) moeten kunnen aantonen dat zij de LTI-overschrijding kunnen dragen op hun inkomen boven hun eigen hypotheeklast.	<ul style="list-style-type: none">Inkomensgegevens van de ouders.Gegevens van de hypotheek ouders.Waardeverklaring onderpand ouders.Gegevens financiële verplichtingen ouders.Legitimatie ouders.Cijfermatige en aantoonbare onderbouwing van toekomstige inkomensgroei
Oversluiting	
<p>Bij het oversluiten van een hypothecaire financiering mag de berekende maximale leencapaciteit volgens de Gedragscode met maximaal 10% overschreden worden (geldt niet voor NHG) onder de voorwaarden dat:</p> <ul style="list-style-type: none">de klant in de woning blijft wonen;de af te lossen hypothecaire financiering tenminste 5 jaren voorafgaand aan de oversluiting (goed) looptde nieuwe hypothecaire financiering niet hoger is dan de af te lossen hypothecaire financiering, vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten of een door de klant aan een bemiddelaar betaalde vergoeding ter zake van die hypothecaire financiering en een eventueel verschuldigde vergoeding wegens vervroegde aflossing	

Overbruggingssituatie
Bij een zogenaamde overbruggingssituatie mogen de verplichtingen van een klant uit een bestaande hypothecaire financiering van een verkochte of een te verkopen woning en van een overbruggingsfinanciering buiten beschouwing worden gelaten.

De bij iedere „explain-reden“ genoemde criteria zijn niet volledig, Woonfonds Hypotheken houdt zich nadrukkelijk het recht voor in deze gevallen een eigen oordeel toe te passen. Alle onderbouwing dient voorzien te zijn van bewijsstukken, zodanig dat Woonfonds Hypotheken steeds in staat is om afdoende verantwoording te geven van de gemaakte toets.

4.4 Bijleenregeling

Per 1 januari 2004 is de bijleenregeling van kracht geworden. Als gevolg van deze regeling zal de eigenwoningschuld bepaald moeten worden. Het bedrag dat bovenop de eigen woningschuld wordt aangevraagd dient in de toetsing als consumptief aangemerkt te worden en conform de daarvoor geldende normen in de berekening te worden meegenomen. De inkomenstoets houdt rekening met BOX 1/BOX 3.

4.5 Niet fiscaal aftrekbaar (Box III lening)

Indien sprake is van een leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, wordt in de toetsing dit deel als consumptief aangemerkt en conform de daarvoor geldende normen in de berekening meegenomen.

4.6 Buitenlands inkomen en belastingvrij inkomen

Indien de aanvrager(s) in het buitenland belastingplichtig is (zijn), wordt het bij het hoogste inkomen behorende financieringslastpercentage verlaagd met de som van 1,5 keer de toetsrente en 1,5 %-punt. Deze verlaging geldt niet indien blijkens een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland. Indien bij tweeverdieners één van beiden in Nederland belastingplichtig is en het inkomen waarvoor men in Nederland belastingplichtig is, groter is dan het inkomen waarvoor men belastingplichtig is in het buitenland, geldt het financieringslastpercentage dat behoort bij het inkomen van degene die in Nederland belastingplichtig is. Is het inkomen waarvoor men belastingplichtig is in het buitenland groter dan het inkomen waarvoor men in Nederland belastingplichtig is, wordt het toegestane financieringslastpercentage verlaagd met de som van 1,5 keer de toetsrente en 1,5 %-punt. Deze werkwijze wordt ook toegepast voor belastingvrij inkomen.

4.7. Toetsrente

Voor de bepaling van de maximale leencapaciteit wordt uitgegaan van de toetsrente zoals voorgeschreven door de Gedragscode Hypothecair financiers.

- Indien de hypotheekrente van de lening tien jaar of langer vaststaat, wordt voor de toetsing uitgegaan van de geoffreerde hypotheekrente.
- Indien de (resterende) rentevastperiode korter dan 10 jaar is, dient te worden getoetst op de toetsrente van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, tenzij de contractsrente hoger is dan de toetsrente. In dat geval dient gerekend te worden met de hogere contractsrente. De toetsrente wordt elk kwartaal vastgesteld door het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Indien er sprake is van een aanvullende lening en/of meerdere leningdelen, wordt een gewogen gemiddelde toetsrente berekend op basis van leningbedrag en de toetsrente van elk leningdeel.

4.8. Financiële verplichtingen

Tijdens het offreren en accepteren van een hypotheekaanvraag vindt altijd een toetsing plaats bij het Bureau Krediet Registratie. Uit deze toetsing blijken mogelijke financiële verplichtingen. Het resultaat hiervan wordt meegenomen in de uiteindelijke beoordeling van de aanvraag. De aanvrager geeft op het aanvraagformulier aan, of er financiële verplichtingen zijn.

4.8.1 Bepaling jaarlast

Lasten voorvloeiend uit financiële verplichtingen worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast.

- Voor het bepalen van de maandlast van doorlopende kredieten (RK) wordt uitgegaan van tenminste 2% van het bij het BKR geregistreerde kredietlimiet en van kredieten met een

uitgestelde betaling of aflopend krediet wordt uitgegaan van tenminste 2% van de bij het BKR geregistreerde oorspronkelijke kredietsom. Dit geldt ook voor hypotheek met NHG.

- De lasten uit overige, niet uit de BKR-toets blijvende financiële verplichtingen dienen als een financiële verplichting opgenomen te worden in de maximale hypotheekberekening.
- Indien inkomen genoten wordt uit zelfstandigheid en dit inkomen behoort tot het toetsinkomen, hoeven geregistreerde kredieten met een puur zakelijke bestemming (waarvan aangetoond is dat de hieruit voortvloeiende lasten in mindering zijn gebracht op het bedrijfsresultaat) niet in mindering gebracht te worden op het toetsinkomen.

Het is niet toegestaan te rekenen met de werkelijke lasten welke voortvloeien uit een consumptief krediet. Dit geldt ook voor hypotheek met NHG.

4.8.2 Overige financiële verplichtingen

De lasten uit overige, niet uit de BKR-toets blijvende financiële verplichtingen, dienen als een financiële verplichting opgenomen te worden in de maximale hypotheekberekening.

4.8.3 Aflossing financiële verplichtingen

Achmea Hypotheekbank dient zich ervan te vergewissen dat wanneer een financiële verplichting afgelost moet worden, de aflossing c.q. opheffing van deze verplichting ook daadwerkelijk plaatsvindt. De aanvrager moet hiervoor een bewijs overleggen vóór het passeren van de hypotheekakte. Deze aflossing kan plaatsvinden voor passeren of bij passeren. Inlossen van een financiële verplichting bij passeren voor een hypotheek met NHG is niet toegestaan.

Bij een hypotheek zonder NHG waarbij een financiële verplichting bij passeren moet worden afgelost, wordt een aanvullende verklaring van de geldgever (zg "sluitnota") opgevraagd waarin wordt aangegeven dat bij ontvangst van de gelden het geregistreerde krediet wordt afgelost en afgemeld bij BKR.

4.8.4 BKR inzage

Een geregistreerd persoon kan, bijvoorbeeld om de juistheid te controleren, het BKR inzage vragen in de geregistreerde gegevens. Als uit een getekende verklaring van de geldgever die de registratie heeft laten uitvoeren, blijkt dat de registratie onterecht is, dan kan de hypotheekaanvraag door Woonfonds Hypotheken worden geaccepteerd. Voorwaarde is dat de registratie uit het BKR register wordt verwijderd.

4.8.5 Onderzoek betaling

Het betalingsgedrag van de aanvragers wordt onderzocht als zij reeds een bestaande klant van Woonfonds Hypotheken zijn. De uitkomst van het onderzoek weegt mee in de beoordeling.

4.8.6 Alimentatieverplichting

Alimentatieverplichtingen van de hypotheekgever aan de ex-partner moeten op het inkomen in mindering worden gebracht. Deze alimentatieverplichtingen zijn fiscaal aftrekbaar. Als het gaat om een alimentatieverplichting aan de kinderen wordt deze verplichting volledig buiten beschouwing gelaten.

4.8.7 Erfpachtcanon

De jaarlijkse erfpachtverplichting / canon wordt meegenomen als financiële verplichting en heeft dus invloed op de maximaal toegestane woonlast.

5 Onderpand

5.1 Algemeen.

Het onderpand moet voldoen aan de volgende eisen:

- De vrije verkoopwaarde (voor verbouwing) dient in beginsel € 100.000, - te bedragen. Voor onderpanden met een vrije verkoopwaarde tot € 100.000, - geldt dat deze alleen onder Nationale Hypotheek Garantie kunnen worden gefinancierd.
- Het onderpand moet uiterlijk op de datum van transport eigendom zijn van de geldnemer.
- Het onderpand moet bestemd en geschikt zijn voor permanente bewoning door de geldnemer.
- Het onderpand moet liggen in Nederland.
- Het onderpand dient courant te zijn.

5.1.1 Marktwaarde

De maximale verstrekkingnorm op basis van executiewaarde blijft voor Woonfonds Hypotheken voorlopig bestaan. Daarnaast worden er nieuwe maximale verstrekkingnormen op basis van marktwaarde geïntroduceerd.

Vaststelling marktwaarde van een woning:

- de koopprijs van de woning zoals blijkt uit een schriftelijke door de consument en de verkoper(s) ondertekende koopovereenkomst, een akte van levering of een veilingakte; of
- de koop en/of aannemingsovereenkomst zoals blijkt uit een schriftelijke koop en/of aannemingsovereenkomst of uit een schriftelijke begroting van een bouwbedrijf, waar van toepassing vermeerderd met de waarde of koopprijs van de grond, de kosten van de bouw, meerwerk, bouwrente en de af- en/of aansluiting op openbare nutsvoorzieningen (Ingeval van erfpacht ipv eigen grond wordt de afkoopsom erfpacht gezien als koosom grond); of
- de meest recente WOZ-waarde; of
- een door de taxateur vastgestelde marktwaarde (eventueel na verbouw), blijkend uit een recent taxatierapport.

N.B.: Bij aankoop van een bestaande woning geldt voor het bepalen van de maximale verstrekking de laagste waarde van de koopsom versus de getaxeerde marktwaarde. De getaxeerde marktwaarde is de marktwaarde uit een taxatierapport of als een WOZ Beschikking wordt aangeleverd, dan mag de WOZ-waarde geïnterpreteerd worden als getaxeerde marktwaarde.

5.2 Acceptabele onderpanden

Soort onderpand en maximale verstrekking		
Onderpand	Maximale verstrekking	Bijzonderheden
Bestaande woning/ appartement ¹	Bestaande onderpanden tot max. 125% van de executiewaarde (na verbouw, maar nooit meer dan 104% van de marktwaarde (na verbouwing) + eventueel verschuldigde overdrachts-belasting.	Het onderpand moet in goede staat van onderhoud verkeren
Nieuwbouwwoning	Verstrekking bij nieuwbouw tot max. 110% van de executiewaarde, maar nooit meer dan 104% van de markt-waarde.	Executiewaarde: 103% van de koopaaneemsom + afkoopsom erfpacht + 50% van het meerwerk.
Deels bedrijfsmatig onderpand	100% executiewaarde	Achmea Hypotheekbank financiert een onderpand met gedeeltelijk bedrijfsmatige bestemming indien de executiewaarde van het woongedeelte minimaal 60% van de totale executiewaarde bedraagt. Daarnaast moet er sprake zijn van een eigen bedrijf/onderneming en er mag geen huurovereenkomst aanwezig zijn. Dit geldt ook voor hypotheek met NHG

¹ Als er achterstallig onderhoud is, dan dienen de meest recente jaarcijfers van de Vereniging van Eigenaren te worden overgelegd. Hieruit moet blijken dat de vereniging voldoende liquide middelen heeft om het achterstallig onderhoud te herstellen. Tevens dient er sprake te zijn van een actieve Vereniging van Eigenaren. Dit geldt ook voor hypotheek met NHG.

5.3 Explainbeleid Onderpand (Loan to Value)

In specifieke gevallen mag gemotiveerd van de regels voor het bepalen van de maximale verstrekking op basis van het onderpand, zoals deze in de Gedragscode (Comply) staan vermeld, worden afgeweken. In dat geval worden ruimere normen (Explain) gehanteerd voor het bepalen van de maximale verstrekking.

- Indien de lasten uit hoofde van de hypothecaire financiering maximaal 60% van de maximale leencapaciteit volgens de GHF norm bedragen is een maximale verstrekking van 110% van de marktwaarde mogelijk, maar nooit meer dan 125% van de executiewaarde (geldt niet voor NHG).
- Oversluiting; bij het oversluiten van een hypothecaire financiering bedraagt de maximale verstrekking 110% van de marktwaarde, maar nooit meer dan 125% van de executiewaarde onder de voorwaarde dat:
 - dat de klant in de woning blijft wonen;
 - de af te lossen hypothecaire financiering tenminste 5 jaar voorafgaand aan de oversluiting (goed) loopt;
 - de nieuwe hypothecaire financiering niet hoger is dan de af te lossen hypothecaire financiering, vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten of een door de klant aan een bemiddelaar betaalde vergoeding ter zake van die hypothecaire financiering; en een eventueel verschuldigde vergoeding voor vervroegde aflossing (geldt niet voor NHG)
- Als er bij verkoop van een woning van de klant een restschuld is uit hoofde van de hypothecaire financiering van die woning, mag het bedrag van die restschuld bij het verstrekken van de nieuwe hypothecaire financiering worden meegefinancierd tot maximaal 110% van de marktwaarde, maar nooit meer dan 125% van de executiewaarde. (geldt niet voor NHG).

5.4 Niet-acceptabele onderpanden

De volgende onderpanden worden niet geaccepteerd door Woonfonds Hypotheken. Deze uitsluiting geldt ook voor aanvragen met Nationale Hypotheek Garantie:

- Beleggingspanden:
 - Volledig verhuurde panden
 - Panden bestemd voor doorverkoop
- Volledig bedrijfsmatig onderpand
- Gedeeltelijk verhuurde panden
- Onderpanden met een volledig agrarische bestemming (geschikt voor uitoefening van een agrarisch bedrijf)
- Mobiele chalets / verplaatsbare recreatiewoningen
- Recreatiewoningen
- Stacaravans en woonwagens
- Waterwoningen
- Woonboten en vaartuigen
- Woning op verontreinigde grond
- Woning deel uitmakend van een coöperatieve vereniging
- Woning gekocht met verkoopbelemmerende bepalingen kunnen alleen onder NHG worden gefinancierd (o.a. MGE/MVE, Koopgarant, Wet voorkeuren Gemeenten, antispeculatiebeding bij nieuwbouw)
- Woningen waarbij sprake is van ondererfpacht
- Dienstwoning waarvan het recht tot bewoning afhankelijk is van een dienstbetrekking
- Onderpanden gelegen op industrie- / bedrijventerrein
- Woning met koopsubsidie
- Woning waarbij sprake is van (een vorm van) vruchtgebruik.
- Particuliere erfpacht

5.5. Soorten onderpand

Hieronder wordt per soort onderpand een nadere toelichting gegeven op de van belang zijnde acceptatievoorwaarden. Daarnaast is aangegeven hoeveel Woonfonds Hypotheken maximaal verstrekt ten opzichte van de waarde van het onderpand.

5.5.1 Bestaande bouw

Woonfonds Hypotheken verstrekt hypotheek tot max. 125% van de executiewaarde (na verbouwing), maar nooit meer dan 104% van de marktwaarde (na verbouwing) + eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting. Daarnaast dient het pand in goede staat van onderhoud te verkeren. Indien het onderpand een deels bedrijfsmatige bestemming heeft is een verstrekking tot maximaal 100% executiewaarde mogelijk. Woonfonds Hypotheken financiert een onderpand met een gedeeltelijk bedrijfsmatige bestemming indien de executiewaarde van het woongedeelte minimaal 60% van de totale executiewaarde bedraagt. Daarnaast moet er sprake zijn van een eigen bedrijf/onderneming en er mag geen huurovereenkomst aanwezig zijn. Dit geldt ook voor hypotheken met NHG.

De kosten in verband met woningverbetering dienen te blijken uit een door de aanvrager te overleggen specificatie van de verbouwkosten. Het bedrag dat in depot wordt gehouden is het volledige verbouwendebedrag waarop de taxateur zijn waarde na verbouwing in het taxatierapport heeft gebaseerd. Indien geen bouwdepot gewenst is wordt het rentetarief (risicotoeslag) en worden de acceptatienormen gebaseerd op de executiewaarde voor verbouwing. Een vrijwillig bouwdepot is niet toegestaan.

Voor het passeren van de hypotheekakte dient een onherroepelijke bouwvergunning te zijn afgegeven. Dit geldt ook voor hypotheken met NHG.

Een bouwdepot is verplicht als:

- de verstrekking voor verbouwing hoger is dan 104% van de marktwaarde (+ evt. verschuldigde overdrachtbelasting);
- de verstrekking voor verbouwing hoger is dan 125% van de executiewaarde;
- er sprake is van direct noodzakelijk onderhoud blijkend uit een taxatierapport en/of bouwkundig rapport;
- blijkt dat de gevraagde hypothecaire geldlening niet betaalbaar is indien het mee te financieren bedrag bestemd voor verbouwing als niet aftrekbaar (Box 3) wordt getoetst.

Daarnaast is een bouwdepot verplicht als de getaxeerde marktwaarde na verbouwing en/of executiewaarde na verbouwing van belang is voor:

- het in rekening te brengen rentetarief en/of
- het kunnen voldoen aan de acceptatievoorwaarden (bijvoorbeeld maximaal aflossingsvrij, verplichte overlijdensrisicoverzekering).

De NHG-normen worden gehanteerd voor het financieren van tuinaanleg als onderdeel van de stichtingskosten of verwervingskosten.

5.5.2 Nieuwbouw

Bij nieuwbouw verstrekt Woonfonds Hypotheken maximaal 110% van de executiewaarde, maar nooit meer dan 104% van de marktwaarde.

Voor de vaststelling van de executiewaarde wordt gebruik gemaakt van de stichtingskosten. De waarde wordt als volgt bepaald:

103% van de koop/aanneemsom (+ afkoopsom erfpacht) + 50% van het bedrag aan meerwerk

Aanvullend op een kopie van de ondertekende aannemingsovereenkomst van de nieuw te bouwen woning, vragen wij bij nieuwbouw een waarborgcertificaat dat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting Garantiewoning.nl haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl. Woonfonds conformeert zich volledig aan de door SWEW vastgestelde regelgeving inzake het waarborgcertificaat.

Bij een te bouwen woning dient de hypothecaire geldlening (volledig) in depot te blijven. Indien voor de financiering eigen middelen benodigd zijn, dienen deze middelen vooraf door aanvrager te worden ingebracht. De depotgelden mogen uitsluitend worden aangewend voor de betaling van de nog niet vervallen termijnen, het meerwerk en de verschuldigde bijkomende kosten.

De NHG-normen worden gehanteerd voor het financieren van tuinaanleg als onderdeel van de stichtingskosten of verwervingskosten.

5.5.3 Zelfbouw en Cascobouw

Bij zelfbouw en/of cascobouw worden door Woonfonds Hypotheken maximaal de daadwerkelijke kosten gefinancierd, opgesteld volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf. Tijdens de bouw wordt altijd (met uitzondering van aanvragen met NHG) de risico-opslag in rekening gebracht behorend bij het 125% tarief. Deze toeslag kan naar rato vervallen als na de oplevering van de woning door middel van een taxatierapport kan worden aangetoond dat de verstrekking in een lagere risicocategorie valt.

Voor het passeren van de hypotheekakte dient een onherroepelijke bouwvergunning te worden overlegd. Dit geldt ook voor hypotheeken met NHG.

5.6. Rechten

5.6.1 Acceptabele rechten

5.6.1.1 Appartementsrecht;

Een appartementsrecht kan dienen als onderpand voor een te verstrekken hypothecaire geldlening.

5.6.1.2 Erfpacht

Indien de grond in erfpacht is uitgegeven is een financiering tot maximaal 125% van de executiewaarde mogelijk. Voorwaarde is dat de looptijd van de hypothecaire geldlening nooit langer kan zijn dan de restant duur van de erfpacht. Een canonverplichting wordt als financiële verplichting in mindering gebracht op de maximale toegestane woonlast.

Voor hypotheeken met NHG geldt een afwijkende bepaling.

5.6.2 Niet-acceptabele rechten

5.6.2.1 Zakelijk recht van gebruik en bewoning

Woonfonds Hypotheken financiert geen panden waarop een zakelijk recht van gebruik en bewoning (Bloot eigendom) is gevestigd.

5.6.2.2 Ondererfpacht

Indien sprake is van ondererfpacht wordt door Woonfonds Hypotheken geen hypotheek verstrekt. Dit geldt ook voor hypotheeken met NHG.

5.6.2.3 Recht op vruchtgebruik

Indien er sprake is van (een vorm van) vruchtgebruik dan wordt door Woonfonds Hypotheken geen hypotheek verstrekt. Dit geldt ook voor hypotheeken met NHG.

5.6.2.4 Recht van opstal

Woonfonds Hypotheken accepteert geen hypotheek uitsluitend op het recht van opstal. Hypotheek op een eigendomsrecht belast met het recht van opstal is daarentegen wel acceptabel, o.a. ten behoeve van een nutsbedrijf. Dit geldt ook voor hypotheeken met NHG

5.6.2.5 lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging.

Woonfonds Hypotheken verstrekt geen hypothecaire geldlening op een lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging.

5.6.2.6 Economisch eigendom

Op een economisch eigendom kan geen hypotheek worden gevestigd.

5.6.2.7 Juridische en feitelijke levering

De juridische en de feitelijke levering dienen altijd tegelijkertijd plaats te vinden, behoudens indien er sprake is van een zg. " Groninger Akte".

5.7. Documenten

5.7.1 Taxatierapport

Om de waarde van het onderpand te kunnen bepalen is een taxatierapport nodig, tenzij een WOZ beschikking kan worden geaccepteerd:

- Een taxatierapport moet zijn opgemaakt conform het laatst uitgegeven model (januari 2011) zoals vastgesteld door het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF), de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), VastgoedPRO en de Vereniging VBO Makelaar (VBO).
- Een taxatierapport mag uitsluitend worden geaccepteerd indien deze door tussenkomst van een door het WEW erkend en gecertificeerd (conform de regelgeving van Stichting Normering Taxatie en Validatie) instituut is uitgebracht.
- Het te taxeren onderpand ligt binnen de door het erkende instituut aan de taxateur toegekende regio/werkgebied met een maximum van 20 km. Beperking van het werkgebied tot een maximum van een straal van 20 km geldt niet voor taxaties bestemd voor hypotheek met NHG anders dan NWWI / NTS.
- Voor hypotheekaanvragen met NHG geldt het taxatiebeleid van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning. Uitgangspunt is dat een taxatierapport mag worden geaccepteerd indien deze door tussenkomst van een door de stichting erkend en gecertificeerd instituut is uitgebracht. De criteria op basis waarvan een instituut door de stichting wordt erkend evenals erkende en gecertificeerde taxatie-instituten staan vermeld op www.stenv.nl.
- Voor hypotheekaanvragen zonder NHG geldt dat een taxatierapport te allen tijde voorzien moet zijn van het zogenaamde NWWI-keurmerk (Nederlands Woning Waarde Instituut) of uitgebracht door NTS (en gevalideerd door Taxateurs Unie).
- Degene die het taxatierapport opmaakt, mag noch direct, noch indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling, financiering, geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever.
- Het taxatierapport mag op het moment van offerezen van een lening met NHG niet ouder zijn dan 6 maanden gerekend vanaf de waardepeildatum. Indien sprake is van een hypotheek zonder NHG dat mag het taxatierapport op het moment van aanvraag van de lening niet ouder zijn dan 6 maanden gerekend vanaf de waardepeildatum.
- Een geveltaxatie c.q. waardebepaling van de woning is niet toegestaan.

Een taxatierapport kan in een aantal situaties achterwege blijven:

- Bij aanvragen voor bestaande woningen met een verstrekking tot 90% van de executiewaarde.
- Bij aanvragen voor (project) nieuwbouwwoningen.
- Bij aanvragen voor zelfbouw en/of eigen beheer woningen.

5.7.2 Voorwaarden taxatierapport aanvullende financiering bestaande klant

Voor taxatierapporten voor een aanvullende financiering van een bestaande klant hanteert Woonfonds Hypotheken dezelfde voorwaarden als voor een nieuwe lening:

- Een geldigheid van het taxatierapport van 6 maanden.
- De gevraagde aanvullende financiering mag worden verstrekt op basis van de waarde die in het oude taxatierapport(max. 6 maanden oud) is vermeld.
- Indien sprake is van een waarde na verbouwing en Woonfonds Hypotheken heeft voor het volledige verbouwingsbedrag een bouwdepot gesteld (en volledig uitbetaald) mag worden uitgegaan van de waarde na verbouwing. Is er geen depot gesteld dan moet worden uitgegaan van de waarde voor verbouwing.
- De genoemde waarden in het taxatierapport mogen niet worden geïndexeerd.

5.7.3 WOZ beschikking

Bij aanvragen tot 90% van de executiewaarde kan worden volstaan met de meest recente kopie van de WOZ beschikking:

- De WOZ-waarde wordt gelijkgesteld aan de (theoretische) marktwaarde. De executiewaarde bedraagt vervolgens 85% van de WOZ-waarde.
- Woonfonds Hypotheken verstrekt een hypothecaire geldlening tot maximaal 90% van de (theoretische) executiewaarde volgens de meest recente vastgestelde WOZ waarde op basis van de WOZ beschikking of OZB aanslag (aanslag Onroerende Zaakbelasting van de Gemeente).

- WOZ beschikking of OZB-aanslag is niet acceptabel in geval de gevraagde verstrekking hoger is dan € 600.000,-
Verstrekking als volgt te bepalen:
 - bij een vervolg hypotheek inclusief de voorbelasting
 - bij een aankoop/verhuizer exclusief de overbruggings hypotheek
- Hanteren van de WOZ beschikking of OZB-aanslag is alleen mogelijk voor onderpanden waarbij het gebruik en de bestemming uitsluitend wonen is.
- “ Oude “ WOZ beschikking of OZB aanslag te gebruiken tot 1 mei van het lopende jaar.
- Een WOZ-taxatieverslag is acceptabel indien deze op naam staat, het correcte onderpand en adres bevat, een waardepeildatum bevat en voorzien is van het logo van de gemeente.
- WOZ beschikking / OZB-aanslag / WOZ-taxatieverslag in combinatie met foto van het onderpand.

5.7.4 Omgevingsvergunning

Bij hypotheekaanvragen voor nieuwbouw en/of verbouw geldt een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Bij nieuwbouw (niet-projectmatig) en verbouw, waarbij de onherroepelijke omgevingsvergunning voor het passeren van de hypotheekakte nog niet overlegd kan worden, bestaat de mogelijkheid te passeren zonder onherroepelijke omgevingsvergunning. Hierbij zal wel een blokkade op het bouwdepot gesteld worden tot het moment dat de omgevingsvergunning in ons bezit gesteld wordt en deze onherroepelijk is geworden. Bij nieuwbouw (niet-projectmatig) dienen wij dan tevens vóór het passeren van de akte een verklaring woonbestemming van de Gemeente te ontvangen.

5.7.4.1 Nieuwbouw

Bij zelf- en/of cascobouw geldt te allen tijde dat voor het passeren van de hypotheekakte een onherroepelijke omgevingsvergunning moet worden overgelegd. In geval van projectbouw moet uit de koop-/aannemingsovereenkomst blijken dat de omgevingsvergunning is afgegeven.

5.7.4.2 Verbouw

Afhankelijk van de aard van de verbouwing (al dan niet vergunningplichtig) dient Achmea Hypotheekbank voor het passeren van de hypotheekakte in het bezit te worden gesteld van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

5.7.5 Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport is verplicht bij aankoop van een woning indien de kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting meer bedragen dan 10% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik of nader bouwkundig onderzoek aanbeveling verdient of sprake is van een appartement met een bouwjaar van 1940 of eerder, tenzij uit het taxatierapport blijkt dat na 1940 een totale renovatie heeft plaatsgevonden.

De kosten van het direct noodzakelijk herstel dienen, ook indien de werkzaamheden in eigen beheer plaatsvinden, te worden bepaald op basis van uitvoering door derden. Het gereserveerde bedrag blijft volledig in depot.

5.7.6 Certificaat reinigen tank

Dit document is verplicht als er een tank in de grond zit waarop de hypotheek wordt gevestigd.

5.7.7 Waarborgcertificaat

Woonfonds Hypotheken conformeert zich volledig aan de door het SWEW vastgestelde regelgeving inzake het waarborgcertificaat,.

Bij nieuwbouw vragen wij een waarborgcertificaat dat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting Garantiewoning.nl haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl.

6 Offerte

6.1 Aanvraag

Via ÈfDèCé of andere software pakketten heeft u de mogelijkheid om aanvragen in te dienen via HDN. Maakt u hier geen gebruik van deze pakketten dan kunt u op www.woonfondsnet.nl een digitaal aanvraagformulier downloaden. Let goed op dat u alles invult op de aanvraag. Onvolledig ingevulde aanvragen kunnen wij namelijk niet in behandeling nemen. Op deze regel geldt geen enkele uitzondering. Een respijtermijn is ook niet van toepassing. Reeds ingediende acceptatiedocumenten worden bij offerteaanvraag niet in behandeling genomen. Originelen worden geretourneerd. In deze fase wordt nog geen uitgebreide BKR- en kadastertoetsing gedaan. De offerte biedt op dit gebied nog geen volledige garantie op acceptatie. Een wijziging in de financiële situatie van een klant tussen aanvraag en passeren moet direct worden doorgegeven. Worden in de loop van de behandeling van de aanvraag feiten geconstateerd die afwijken van de ingediende aanvraag, dan behouden wij ons het recht om de offerte te annuleren.

Zaakstatus volgen

Op WoonfondsNet kunt u de status van uw hypotheekaanvragen volgen. Na ontvangst en registratie van de aanvraag ontvangt u van Woonfonds Hypotheken altijd een ontvangstbevestiging. Op deze bevestiging staat een zaaknummer dat u onder andere kunt gebruiken voor een vlotte communicatie.

6.1.1 Leven Hypotheek

Om een offerte voor een Leven Hypotheek uit te kunnen brengen, hebben wij een aantal gegevens nodig. Daarom vragen wij u op het aanvraagformulier in ieder geval de volgende gegevens op te nemen:

- de maatschappij waar de verzekering wordt/is gesloten;
- opgave van de verzekerde(n) en de verzekeringnemer(s);
- opgave van het verzekerde bedrag bij leven;
- opgave van het verzekerde bedrag bij overlijden;
- opgave van de looptijd;
- opgave van het doelkapitaal.

Indien uw klant al een bestaande kapitaalverzekering heeft, is het mogelijk om deze aan een Woonfonds Hypotheek te verpanden.

6.1.2 Spaarhypotheek

Om een offerte voor een Spaarhypotheek uit te kunnen brengen, hebben wij een aantal gegevens nodig. Daarom vragen wij u op het aanvraagformulier in ieder geval de volgende gegevens op te nemen:

- opgave van de verzekerde(n) en de verzekeringnemer(s);
- opgave van het verzekerde bedrag;
- opgave van de extra hoge premies (indien van toepassing);

6.1.3 Woonlastenverzekering

Het gehele proces, van aanvraag en acceptatie tot en met de polisopmaak wordt via WoonfondsNet afgewikkeld. Op WoonfondsNet maakt u de aanvraag en heeft u bovendien voortdurend inzicht in de status van uw lopende zaken. Het door de klant getekende aanvraagformulier en (indien van toepassing) de gezondheidsverklaring stuurt u vervolgens naar de verzekeraar. Indien de koopsom wordt meegefinancierd in de hypotheek dan hebben wij een aantal gegevens nodig. Daarom vragen wij u op de hypotheekaanvraag in ieder geval de volgende gegevens op te nemen:

- de maatschappij waar de verzekering wordt ondergebracht;
- opgave van de verzekerde(n);
- opgave van de koopsom per verzekerde;

6.2.1 Actuele rente

De geoffreerde rente wordt gebaseerd op de actuele rente van Woonfonds Hypotheken. Met de actuele rente wordt bedoeld de op enig moment van kracht zijnde rente behorende bij een door Woonfonds Hypotheken op dat moment gevoerde rentevorm en rentevast-periode. Wanneer er sprake is van een rentewijziging zult u hiervan door Woonfonds Hypotheken schriftelijk op de hoogte worden gesteld.

6.2.2 Dagrentegarantie

Offertes die worden uitgebracht onder de Comfort Lijn kennen dagrentegarantie. Het definitieve rentepercentage voor de gekozen rentevorm en rentevast-periode wordt vastgesteld op de passeerdatum. Als de actuele rente van de gekozen rentevast-periode op dat moment lager is dan de rente in de offerte, dan geldt de lagere rente. Als de actuele rente gelijk of hoger is dan de rente in de offerte, dan geldt de rente uit de (laatste) offerte die de klant heeft geaccepteerd.

6.2.3 Offerterente

De offertes uitgebracht onder de Voordeel Lijn kennen geen dagrentegarantie, maar een offerterente. Deze offerterente is drie maanden geldig en kan niet worden verlengd. Op de dag van passeren wordt de offerterente niet aangepast volgens de meest actuele rentelijst ook niet indien deze rente lager is dan de rente die op de offerte is vermeld. De dag van binnenkomst van de aanvraag is bepalend voor de offerterente. Na acceptatie van een offerte is het niet mogelijk om binnen de geldigheidsduur een nieuwe offerte aan te vragen met als doelstelling rentevoordeel te behalen.

6.2.4 Acceptatietermijn offerte

De voor akkoord getekende offerte dient uiterlijk 21 dagen na dagtekening van de offerte in bezit te zijn van Woonfonds Hypotheken.

6.2.5 Geldigheidsduur offerte

Als de door de klant getekende offerte uiterlijk op de in de offerte vermelde datum is ontvangen dan blijft deze drie maanden geldig vanaf dagtekening van de offerte. Binnen deze drie maanden moet aan alle in de offerte gestelde voorwaarden zijn voldaan en moeten wij in het bezit zijn gesteld van alle door ons opgevraagde documenten. De hypotheekakte moet binnen de geldigheidsduur passeren. Indien de hypotheekakte niet is gepasseerd voor de uiterste passeerdatum dan vervalt de offerte, tenzij er gebruik is gemaakt van de verlengingsregeling. Deze verlengingsregeling is niet van toepassing op de Voordeel Lijn.

6.2.5.1 Verlengen van de geldigheidsduur van de offerte

Een offerte uitgebracht met een rentevorm uit de Comfort Lijn van Woonfonds Hypotheken is standaard 3 maanden geldig. De geldigheidsduur kan met maximaal 6 maanden worden verlengd. Indien de klant gebruik wenst te maken van de mogelijkheid tot verlenging dan dient dit op de geaccepteerde offerte te worden vermeld. Voor het verlengen van de offerte brengen wij kosten in rekening (bereidstellingsrente). Deze kosten worden uitgedrukt in een percentage van de hoofdsom per verlengingsmaand. Er zijn twee regelingen om de offerte te verlengen.

Regeling A: kosten voldoen bij acceptatie

Voor het verlengen van de offerte via regeling A bedraagt de bereitstellingsrente 0,1% per verlengingsmaand. Een gedeelte van een maand wordt als een volledige maand beschouwd. De bereitstellingsrente dient door de klant binnen 14 dagen na de acceptatietermijn te worden overgemaakt onder vermelding van het offertenummer. Ontvangen bereitstellingsrente wordt niet gerestitueerd. Indien wij de verschuldigde bereitstellingsrente niet binnen 14 dagen hebben ontvangen, beschouwen wij de offerte als niet verlengd.

Periode	Kosten
Eerste drie maanden (standaardtermijn)	geen
Elke volgende maand (maximaal zes maanden)	0,1% per maand

Regeling B: kosten voldoen bij passeren

Voor het verlengen van de offerte via regeling B bedraagt de bereitstellingsrente 0,25% per verlengingsmaand. Een gedeelte van een maand wordt als een volledige maand beschouwd. Indien de hypotheekrente op de passeerdatum van de hypotheekakte hoger is dan de geoffreerde rente zal bereitstellingsrente in rekening worden gebracht. De kosten van de verlenging worden door Woonfonds Hypotheken ingehouden bij het passeren van de hypotheekakte. Indien de hypotheekrente op de aktedatum gelijk is aan of lager is dan de geoffreerde rente, dan zal geen bereitstellingsrente in rekening worden gebracht.

Periode	Kosten
Eerste drie maanden (standaardtermijn)	geen
Elke volgende maand (maximaal zes maanden)	0,25% per maand

Bijzonderheden

- voor een variabele rente geldt dat de hypotheekakte uiterlijk 3 maanden na dagtekening van de offerte moet passeren. Verlenging met maximaal 6 maanden is mogelijk. In dat geval wordt op het moment van passeren de rente aangepast aan de actuele rente en wordt geen bereidstellingsrente in rekening gebracht.
- na acceptatie van een offerte is het niet mogelijk voor uw klant voor hetzelfde onderpand een nieuwe offerte aan te vragen met als doelstelling de passeertermijn te verlengen.

Bij de Voordeel Lijn is het niet mogelijk om een offerte te verlengen.

6.2.6 Passering

Minimaal 5 werkdagen voor passering dient de notaris de gewenste aktedatum aan ons mede te delen. Indien er sprake is van een bestaande lening op een huidige woning dan dient deze lening bij het passeren van de nieuwe hypotheekakte te worden afgelost.

6.3 Overbruggingskrediet

6.3.1 Algemeen

Wanneer een gedeelte van de nieuwe woning wordt gefinancierd uit de overwaarde van de nog niet verkochte woning dan kan hiervoor onder voorwaarden een overbruggingskrediet worden gesloten. Een overbruggingskrediet wordt alleen verstrekt wanneer de eerste hypotheek op de nieuwe woning bij Woonfonds Hypotheken wordt afgesloten en wordt standaard verstrekt op basis van een hypothecaire inschrijving op zowel de oude als de nieuwe woning. Wanneer de oude woning is verkocht en het overbruggingskrediet is afgelost, kan de hypothecaire inschrijving op de oude woning worden geroyeerd. Op de nieuwe woning resteert automatisch een hogere inschrijving waarbinnen in de toekomst mogelijk heropnames kunnen plaatsvinden. Een onderhandse overbrugging op basis van de zogenaamde positieve / negatieve hypotheekverklaring wordt niet door Woonfonds Hypotheken aangeboden.

6.3.2 Maximum bedrag en looptijd

Een overbruggingskrediet wordt maximaal verstrekt voor een periode tot aan de transportdatum van de huidige woning van aanvrager, waarbij geldt:

- Bij de koop van een nieuwbouw woning is de looptijd maximaal 18 maanden vanaf de passeerdatum van de hoofdening.
- Bij de koop van een bestaande woning is de looptijd maximaal 12 maanden vanaf de passeerdatum van de hoofdening. Uitzondering bij bestaande bouw is alleen mogelijk als de transportdatum bekend is, dan is de looptijd maximaal 18 maanden. Strikte voorwaarde is dat de huidige woning definitief verkocht moet zijn.

Huidige woning verkocht.

Als de woning is verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verstreken, geldt als maximaal te verstrekken overbruggingshypotheek: verkoopopbrengst minus restantschuld van de lopende hypotheek én verkoopkosten van de woning (makelaar). De verkoopopbrengst van de woning moet blijken uit de door beide partijen ondertekende verkoopovereenkomst waarvan de ontbinding is verlopen.

Huidige woning niet verkocht.

Als de oude woning nog niet is verkocht, (zie 1.4 inzake Huidige Woning) is een overbruggingshypotheek alleen mogelijk als de nieuwe hypotheek, exclusief het overbruggingskrediet, maximaal 90% van de executiewaarde bedraagt én de nieuwe hypotheek (exclusief het overbruggingskrediet) niet meer bedraagt dan drie keer het bruto jaarinkomen en/of het totale obligo (incl. elders lopende hypotheek) binnen de GHF-norm betaalbaar is.

Indien aan bovenstaande voorwaarden is voldaan, geldt als maximaal te verstrekken overbruggingshypotheek: 80% van de vrije onderhandse verkoopwaarde minus de restantschuld van de lopende hypotheek. Waardebepaling op basis van de volgende documenten is acceptabel:

- taxatierapport bij voorkeur opgemaakt door de verkopende makelaar en maximaal 6 maanden oud.
- WOZ beschikking in combinatie met foto van het onderpand, maximaal te hanteren WOZ waarde bedraagt € 750.000, -. Tevens geldt de beperking dat ingeval de vraagprijs (indien bekend) van de woning lager is dan de WOZ waarde, er altijd uitgegaan dient te worden van de vraagprijs.

In geval van een overbruggingshypotheek waarbij de bestaande woning nog niet is verkocht, geldt expliciet de eis dat de betaalbaarheid van toekomstige dubbele hypotheeklasten voor een periode van minimaal 24 maanden wordt aangetoond door middel van voldoende regulier inkomen of de aanwezigheid van eigen middelen.

6.3.3 Aanvraag

De aanvraag voor een overbruggingskrediet dient tezamen met de hypotheekaanvraag te worden ingediend.

6.3.4 Rente en kosten

De rente voor een overbruggingskrediet wordt apart gepubliceerd op onze rentelijst. Deze rente staat vast tot de overeengekomen einddatum. De afsluitkosten voor het overbruggingskrediet bedragen 0,5% van de hoofdsom met een minimum van € 250,- en zullen bij het passeren van de hypotheekakte worden ingehouden.

6.4 Bankgarantie

Bij aankoop van een woning dient in de regel een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te worden gestort. Wij kunnen hiervoor een bankgarantie afgeven. Woonfonds Hypotheken stelt zich in dat geval garant voor de klant. Wanneer de klant niet aan de verplichtingen uit het koopcontract kan voldoen, betaalt Woonfonds Hypotheken via de notaris de waarborgsom aan de verkoper. Ter meerdere zekerheid voor deze verklaring tekent de klant een contragarantie. De daadwerkelijke garantieverklaring wordt verstrekt nadat wij een financieel akkoord hebben afgegeven.

Een bankgarantie wordt alleen gesteld als het aan te kopen pand een bestaande woning is en de transportdatum in de koopakte is genoemd.

De bankgarantie is geldig tot de passeerdatum, doch maximaal 12 maanden. De kosten voor het verstrekken van een bankgarantie bedragen 1% van het garantiebedrag.

6.5 Intrekken offerte

De beoordeling van de reeds in ons bezit zijnde/nog te overleggen bescheiden en/of gegevens alsmede een kredietwaardigheidsonderzoek, kunnen ertoe leiden dat de aanvraag niet wordt gehonoreerd. Dit heeft tot gevolg dat de offerte wordt ingetrokken.

6.6 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 fraudepreventie.

6.7 Acceptatiestukken

Acceptatiestukken dienen zoveel mogelijk origineel en in maximaal 2 postzendingen te worden aangeleverd. Gefaxte dossierstukken worden niet in behandeling genomen.

7 Nadat de hypotheek is gepasseerd

7.1 Bouwdepot

Indien er sprake is van nieuwbouw (en eventueel bij verbouw) wordt er door Woonfonds Hypotheken bij het passeren van de hypotheekakte een zogenaamd bouwdepot geopend. In het bouwdepot worden de niet bij het passeren uitbetaalde gelden gereserveerd. De vergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de verschuldigde hypotheekrente (in geval van de Voordeel Lijn: minus 1%) (gedurende maximaal 18 maanden). Iedere maand ontvangt de klant een overzicht van de stand van het bouwdepot. De verschuldigde maandelijkse hypotheekrente, de vervallen bouwtermijnen en eventuele andere kosten (bijvoorbeeld inspectiekosten) worden uit het bouwdepot betaald, tenzij hierover andere afspraken zijn gemaakt. Premie voor een kapitaalverzekering kan niet ten laste van het bouwdepot worden gebracht.

7.1.1 Uitbetalingen uit het bouwdepot

Indien de klant ook eigen middelen aanwendt ter financiering van de bouw/verbouw, dienen deze middelen eerst aangewend te worden alvorens betalingen ten laste van het in depot gestelde bedrag (depotbedrag) verricht kunnen worden. Voor elke uitbetaling uit het bouwdepot geldt een minimum van € 500,-. Uitbetalingen vinden plaats op grond van door Woonfonds Hypotheken ontvangen bescheiden, zoals:

- originele door de klant gefiatteerde bouwnota's;
- aanvullende taxatierapporten;
- certificaten van de Gemeente (Bouw en Woningtoezicht);
- inspectie door een erkende taxateur.

Mocht blijken dat het saldo in het bouwdepot onvoldoende is om de nog verschuldigde rente en overige termijnen te voldoen, dan ontvangt de klant hiervan bericht. Een eventueel restant bouwdepot moet, na voltooiing van de werkzaamheden, worden aangewend als aflossing op de hypotheek. Deze aflossingsverplichting is niet van toepassing indien het restant van het depot minder is dan € 2.500,-.

7.2 Incasso

Woonfonds Hypotheken stelt voor de hypotheekbetalingen een automatisch incasso verplicht. Uw klant verleent hiertoe machtiging via de geaccepteerde offerte. Hypotheekrente en eventuele aflossingsbedragen worden op de eerste werkdag van de maand geïncasseerd. Premies voor kapitaalverzekeringen en/of een periodieke inleg op een beleggingsrekening wordt/worden apart door de verzekeringsmaatschappij en/of beleggingsinstelling geïncasseerd. Dit is eveneens het geval voor de premie van de Woonfonds Spaar- en Mens&leven Verzekering. Betaling geschiedt:

- per maand achteraf voor de hypotheekrente en aflossing;
- per maand vooraf voor de premie van de Woonfonds Spaar- en Mens&leven Verzekering;
- per maand vooraf voor de periodieke inleg op de beleggingsrekening.

7.3 Verhuisregeling

Bij verkoop en verhuizing naar een andere woning zijn de volgende mogelijkheden van toepassing:

- Rente meenemen
- Verzekering / Beleggingsrekening meenemen

Wanneer uw klant gebruik maakt van de verhuisregeling wordt de lening getoetst aan de actuele acceptatiekaders en stellen wij nieuwe voorwaarden.

7.3.1 Rente meenemen

Als de aanvrager bij verhuizing een nieuwe geldlening afsluit onder dezelfde hypotheeklijn dan gelden de volgende bepalingen:

- De basisrente kan worden meegenomen voor het restant van de rentevast-periode van de oude geldlening.
- De basisrente van de oude geldlening geldt voor een hypotheekbedrag dat maximaal gelijk is aan het restant hypotheekbedrag van de oude geldlening (op moment van aanvraag van de nieuwe geldlening). Een eventuele aanvullende geldlening wordt verstrekt tegen de actuele rente.
- Opslagen en kortingen bijvoorbeeld vanwege productvorm of verstrekkingshoogte zullen opnieuw worden vastgesteld.
- De verstrekking van de nieuwe geldlening zal op de dan gebruikelijke wijze worden getoetst

De basisrente van de oude geldlening kan niet worden meegenomen als de rentevast-periode van de oude geldlening binnen 12 maanden na aanvraag van de nieuwe geldlening afloopt. Als de oude geldlening al eerder is afgelost dan vervalt het recht op alsnog meenemen van de oude rente als niet binnen 6 maanden een nieuwe hypotheek is afgesloten. Als u de basisrente van de oude geldlening meeneemt en uw oude geldlening kan niet tegelijkertijd worden afgelost dan wordt de oude rente van de nog niet afgeloste geldlening gewijzigd in de op dat moment bij ons van kracht zijnde rente voor een overbruggingslening.

7.3.2 Verzekering / Beleggingsrekening meenemen

Aan de geldlening gekoppelde levensverzekeringen en beleggingsrekeningen kunnen, voor zover de betreffende voorwaarden dat mogelijk maken, na algehele aflossing worden voortgezet. Voor deze verzekeringen geldt dat ze bij een later af te sluiten geldlening opnieuw kunnen worden verpand. Als de klant binnen 6 maanden opnieuw een hypotheek met een Woonfonds Spaarverzekering en Mens&leven Verzekering afsluit dan kan het opgebouwde spaartegoed in stand blijven.

7.4 Doorgeefregeling

Als uw klant de woning verkoopt en geen gebruik maakt van de verhuisregeling, is het mogelijk onder de voorwaarden van de verhuisregeling de bestaande geldlening "door te geven" aan de koper(s) van de woning. Aan de koper(s) kunnen afhankelijk van de gevraagde geldlening extra en/of andere voorwaarden worden gesteld. Bij de doorgeefregeling is het nodig dat een nieuwe hypotheekakte voor de koper(s) passeert bij de notaris.

7.5 Renteherziening

7.5.1 Contractuele renteherziening

Een aanbieding tot renteherziening wordt tenminste één maand voor de renteherzieningsdatum uitgebracht. Uw klant kan op dat moment kiezen uit de rentevormen en rentevast-periodes die Woonfonds Hypotheken op dat moment voert, met dien verstande dat in alle gevallen de overeengekomen economische looptijd niet mag worden overschreden. Andere dan de door Woonfonds Hypotheken gevoerde rentevast-periodes zijn niet mogelijk, behalve in die gevallen waarbij de totale restant looptijd van de hypotheek korter is dan tien jaar.

7.5.1.1 Vervroegde renteherziening in het laatste jaar

Bij de Trend Rente, Vaste Rente en de Vaste Switch Rente is het mogelijk om in het laatste jaar van de rentevast-periode vervroegde renteherziening aan te vragen. Hiervoor moet een schriftelijk verzoek worden ingediend. Rente aanpassing vindt in dat geval plaats conform de methodiek van de Trend Rente.

Bij toepassing van dit recht worden geen administratiekosten in rekening gebracht.

7.5.2 Tussentijdse rente-aanpassing lopende contracten

Op schriftelijk verzoek van de klant bestaat de mogelijkheid de rente van lopende contracten aan te passen of over te stappen naar een andere rentevorm en/of rentevast-periode. In alle andere gevallen vindt aanpassing plaats na betaling van de Contante Waarde Regeling. Hierna vindt u een volledig overzicht van alle mogelijkheden.

Overzicht rente aanpassingmogelijkheden Comfort Lijn

Naar Van	Profi Rente	Trend Rente	Vaste Rente	Palet Rente	Component Rente	Rente Gewenning	Vaste Switch Rente
Profi Rente	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25
Trend Rente*	CWR	CWR	CWR	CWR	CWR	CWR	CWR
Tram Rente**	CWR	CWR	CWR	CWR	CWR	CWR	CWR
Vaste Rente	CWR	CWR	CWR	CWR	CWR	CWR	CWR
Palet Rente**	CWR	CWR	CWR	CWR	CWR	CWR	CWR
Component Rente**	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	CWR max. 2 mnd	CWR max. 2 mnd	CWR max. 2 mnd
Rente Gewenning	CWR + 3 mnd	CWR + 3 mnd	CWR + 3 mnd	CWR + 3 mnd	CWR + 3 mnd	CWR + 3 mnd	CWR + 3 mnd
Vaste Switch Rente	CWR	CWR	CWR	CWR	CWR	CWR	CWR
Voordeel Rente	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt

** Palet Rente, Component Rente, Tram Rente en Vaste Switch Rente worden niet meer nieuw verstrekt; opties gelden alleen nog voor overeenkomsten waarin in die mogelijkheid is voorzien.

CWR = Contante Waarde Regeling
Max. = maximaal
Mnd. = maanden

De Voordeel Lijn kent maar één rentevorm: de Voordeel Rente.

Tussen de rentevormen van de Comfort Lijn en de Voordeel Lijn kan niet worden gewicht.

7.5.2.1 Contante Waarde Regeling

De contante waarde wordt berekend op basis van het renteverskil tussen de op het moment van de vervroegde aflossing voor de geldlening geldende rente en de actuele rente behorende bij een soortgelijke geldlening. Voor de vaststelling van de contante waarde nemen wij de actuele rente die behoort bij een rentevast-periode die op het moment van de tussentijdse renteherziening het restant van de huidige rentevast-periode het dichtst nadert. Voor tussentijdse rente-aanpassingen waarbij een contante waardeberekening van toepassing is, worden € 50,- administratiekosten in rekening gebracht. Deze kosten gelden per leningdeel.

7.5.2.2 Profi Rente clausule

Met de Profi Rente clausule kan de klant tussentijds overstappen naar een andere rentevorm en rentevast-periode. Bij de Profi Rente clausule brengen wij, in tegenstelling tot andere verzoeken tot renteherziening, geen apart renteherzieningsvoorstel uit, maar passen wij de rente direct aan. Wij kunnen de rente alleen aanpassen als de klant ons hiertoe een volmacht verleent door middel van het daartoe bestemde formulier voor de Profi Rente clausule. Dit formulier is te downloaden vanaf WoonfondsNet. De rente wordt dan vastgezet tegen het tarief dat geldt voor de nieuwe rentevast-periode op het moment waarop Woonfonds Hypotheken het door de klant ondertekende verzoek ontvangt. De nieuwe rente gaat dan in op de eerste van de volgende maand.

7.5.2.3 Trend Rente clausule

Met de Trend clausule kan de klant op ieder gewenst moment de rente laten aanpassen naar een nieuwe rentevast-periode. Er kan alleen worden gekozen voor een nieuwe rentevast-periode behorende bij de Trend Rente. Bij een Trend clausule wordt de contante waarde bepaald van het resterende contract. Deze contante waarde wordt door middel van een korting of opslag

verdisconteerd in een nieuw te kiezen rentevast-periode. De berekende rente wordt altijd afgerond op twee decimalen nauwkeurig. De rente kan nooit lager worden dan de laagste van het actuele rentepercentage van de nieuwe gekozen rentevast-periode of het rentepercentage dat de klant voorafgaand aan de renteaanpassing betaalde. Gedurende de nieuwe rentevast-periode kan opnieuw van de Trend clause gebruik worden gemaakt. Aanvragen dienen schriftelijk, door de klant ondertekent, te worden ingediend door middel van het daarvoor bestemde formulier voor de Trend clause. De klant kan maximaal één maal per kalenderjaar gebruik maken van de Trend clause.

7.5.2.4 Tram Rente clause (alleen voor bestaande contracten)

Met de Tram clause kan de klant op ieder gewenst moment de rente laten aanpassen naar een nieuwe rentevast-periode. Dit gebeurt door middel van rentemiddeling. Rentemiddeling kan naar een nieuwe Tram of Vaste Rente met een rentevast-periode van 3 tot en met 20 jaar. In de nieuwe rentevast-periode kan de klant vervolgens niet opnieuw van de Tram clause gebruikmaken. Binnen de eerste twee jaar van de rentevast-periode kan de rente die door middeling wordt bepaald, nooit lager uitkomen dan de rente die wij op dat moment voor de nieuw gekozen rentevast-periode voeren. Na de eerste twee jaar kan dat wel. In het laatste jaar van de rentevast-periode is dit zelfs gratis. Aanvragen dienen schriftelijk, door de klant ondertekent, te worden ingediend door middel van het daarvoor bestemde formulier voor de Tram clause. Dit formulier is te downloaden vanaf WoonfondsNet.

7.5.3 Rentepeildatum

Indien gebruik wordt gemaakt van onze renteherzieningsmogelijkheden hanteren wij als peildatum voor het vaststellen van het rentetarief altijd de dag van ontvangst van het schriftelijk verzoek van de betreffende klant.

7.5.4 Oneigenlijk gebruik renteclausules

Als een renteclause wordt gebruikt om boeteregelingen te ontwijken of te verlagen, dan geldt dit als oneigenlijk gebruik. In dat geval beschouwen we de clause als niet van toepassing.

7.6 Wijzigen aflossingsvorm

Het is mogelijk om de aflossingsvorm van een leningdeel te wijzigen. Afhankelijk van de huidige en de nieuwe aflossingsvorm hebben wij daarvoor een aantal documenten nodig. Te denken valt aan een taxatierapport, acceptatieverklaringen van een nieuwe verzekering en/of medische verklaringen. Aanvragen voor het wijzigen van een aflossingsvorm dienen schriftelijk te worden aangevraagd. De administratiekosten voor het wijzigen van de aflossingsvorm bedragen € 150,-.

7.7 Aanpassen looptijd

Het is mogelijk om de looptijd van de hypotheek te verlengen. Verzoeken tot aanpassen van de looptijd zijn alleen mogelijk na een schriftelijk verzoek van de klant. De administratiekosten voor het verlengen van de looptijd bedragen € 150,-.

7.8 Aanpassen risicotoeslag

Wanneer de verhouding tussen de restant hoofdsom van de uitstaande hypoth(e)ek(en) en de waarde van de woning is veranderd, zodanig dat de verstrekking in een lagere risicocategorie valt, dan is het mogelijk om de risicotoeslag aan te laten passen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn nadat er een (extra) aflossing op de hypotheek heeft plaatsgevonden. Een verlaging van de risicotoeslag is alleen mogelijk na een schriftelijk verzoek van de klant en na overlegging van een door Woonfonds Hypotheken geaccepteerde waardebepaling. Ook wanneer de woning in waarde is gedaald of de verstrekking is verhoogd kan de risicotoeslag worden aangepast. De administratiekosten voor het aanpassen van de risicotoeslag bedragen € 150,-. Bij de Voordeel Lijn is het pas na 5 jaar mogelijk om de risicotoeslag op de rente aan te laten passen volgens bovenstaande manier.

7.9 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

In een aantal situaties is het mogelijk om ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid aan te vragen. Bijvoorbeeld in geval van het verbreken van een relatie of echtscheiding. Ook wanneer een of beide ouders zich bij het aangaan van de hypotheek als hoofdelijk aansprakelijk hebben meeverbonden kan ontslag worden aangevraagd. Verzoeken om ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid waarbij sprake is van een op handen zijnde (echt)scheiding kunnen pas worden geaccepteerd nadat de (echt)scheiding is gerealiseerd. De scheiding is definitief, zodra de rechter de echtscheiding heeft uitgesproken en het vonnis is ingeschreven in de registers van de Burgerlijke Stand. De beëindiging van een geregistreerd partnerschap komt definitief tot stand door inschrijving van de beëindiging in de registers van de Burgerlijke Stand. Uitgangspunt voor het verlenen van ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid is dat de overblijvende schuldenaar (of schuldenaren) de hypotheekverplichtingen kan (kunnen) blijven voldoen. In het geval dat de schuldenaar waarvoor ontslag wordt aangevraagd ook eigenaar van de woning is, dient altijd eerst de onverdeelde helft te worden overgedragen aan de overblijvende schuldenaar. Dit gebeurt door middel van een notariële akte van verdeling. Wanneer de vertrekende schuldenaar moet worden uitgekocht dan kan hiervoor een tweede hypotheek worden aangevraagd. Hiervoor gelden de gebruikelijke acceptatievoorwaarden. Een tweede hypotheek kan pas passeren nadat ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid heeft plaatsgevonden. In die situatie waarin de ouders zich bij het aangaan van de hypotheek als hoofdelijk schuldenaar hebben meeverbonden aan de hypotheek is ontslag gratis. In alle andere gevallen brengen wij € 350,- administratiekosten in rekening.

7.10 Overlijden

Bij het overlijden van één van onze klanten dient de tenaamstelling van de hypotheek aangepast te worden. Hiervoor zijn een aantal documenten nodig. De aan te leveren documenten zijn een "Uittreksel uit de overlijdensakte" en een "Verklaring van Erfrecht". Aan de hand van deze documenten kan bekeken worden wie is overleden en wie de erfgenamen(n) zijn met betrekking tot het onderpand en de schuld. Dit is nodig om vast te kunnen stellen wie de eigena(a)r(en)/schuldena(a)r(en) is/zijn, na het overlijden van de klant. Een overlijden kan tevens tot gevolg hebben dat er een verzekering tot uitkering komt. Een uitkering van een aan Woonfonds Hypotheken verpande verzekering dient contractueel als aflossing op de hypotheek te worden aangewend. In sommige gevallen is dit echter niet noodzakelijk en zal in overleg met de erfgenamen worden overeengekomen wat er met de uitkering dient te gebeuren. Indien een verzekeringsuitkering niet gebruikt wordt voor aflossing van de hypotheek, dient er aanvullende informatie te worden verstrekt met betrekking tot inkomen en waarde van het onderpand. Aan de hand van die informatie kan bekeken worden in hoeverre aan het verzoek kan worden tegemoetgekomen. Woonfonds Hypotheken beoordeelt als pandhouder in laatste instantie wat er met de verzekeringsuitkering gebeurt. Tevens is het mogelijk om, binnen 6 maanden na overlijden, een wijziging op de hypotheek door te laten voeren. U kunt hierbij denken aan het wijzigen van de aflossingsvorm of het sluiten van een nieuw rentecontract. Wij kunnen hiervoor een vrijblijvend voorstel opmaken. In geval van overlijden brengen wij hier geen kosten voor in rekening.

7.11 Tijdelijke verhuur

Permanente verhuur van het onderpand is niet toegestaan. Indien een relatie het onderpand voor een bepaalde tijd wil verhuren i.v.m tijdelijke uitzending naar het buitenland (door de werkgever), dan kan dit in bepaalde gevallen worden toegestaan. Een verzoek tot tijdelijk verhuur dient schriftelijk te worden ingediend bij Woonfonds Hypotheken. Alvorens toestemming kan worden verleend, dienen ter beoordeling de huurovereenkomst en een zogenaamde diplomatenclausule worden overlegd. Dit is een verklaring waaruit blijkt dat de klant tijdelijk in het buitenland verblijft en de woning gedurende een bepaalde periode wenst te verhuren om er daarna weer zelf te gaan wonen. Ook zal er een nieuw taxatierapport worden opgevraagd met de waardes in verhuurde staat. Deze waardebepaling kan tot gevolg hebben dat de risicotoeslag wordt aangepast. Wanneer de klant voor werk tijdelijk naar het buitenland wordt gezonden, dient ook een verklaring van de werkgever en de naam en het adres van de zaakgelastigde, die de belangen van onze relatie tijdens het verblijf in het buitenland behartigt, te worden overlegd. Bij een financiering met gemeentegarantie of NHG dient er tevens toestemming te komen van de betreffende instantie. Na het verlenen van toestemming voor tijdelijk verhuur komt er gedurende de betreffende periode een extra toeslag op de rente van 0,2%. Deze toeslag kan na het beëindigen van de tijdelijke verhuur weer vervallen.

7.12 Extra of volledig aflossen

Een extra of volledige aflossing dient tenminste 1 maand van tevoren schriftelijk te worden aangekondigd en dient minimaal € 500,- te bedragen. Vervroegde aflossingen kunnen uitsluitend op de eerste van de maand worden gedaan. Als dat niet gebeurt, zijn wij gerechtigd extra kosten in rekening te brengen.

Bij extra aflossingen op een Annuïteiten Hypotheek kan op verzoek de maandlast worden herzien. Bij de Spaarhypotheek wordt de bijbehorende verzekering verlaagd, dat in een lagere premie resulteert.

7.12.1 Administratiekosten bij volledige aflossing

Voor het opmaken van een aflossingsnota brengen wij € 200,- administratiekosten in rekening. Deze kosten worden niet in rekening gebracht indien de aflossing het gevolg is van:

- Overlijden van de geldnemer
- Verkoop van het onderpand in combinatie met nieuwe hypotheek bij Woonfonds Hypotheken (verhuisregeling)
- Aflossing waarbij tegelijkertijd een nieuwe hypotheek bij Woonfonds Hypotheken wordt gesloten (interne oversluiting)
- Expiratie van een aan de hypotheek gekoppelde levensverzekering
- Aflossing van de hypotheek aan het einde van de looptijd.

7.12.2 Boete bij aflossen (rentedervingsvergoeding)

In geval van een extra of volledige aflossing is de klant de contractuele boete verschuldigd conform de Contante Waarde Regeling. De contante waarde wordt berekend over de ten tijde van de vervroegde aflossing resterende looptijd van de overeengekomen rentevast-periode. Woonfonds Hypotheken zal bij het bepalen van de actuele rente uitgaan van het rentepercentage dat behoort bij een soortgelijke lening waarvan de duur die van de resterende looptijd het dichtst nadert, rekening houdend met kortingen en opslagen. In de navolgende gevallen is een extra of algehele aflossing zonder boete toegestaan:

- tot maximaal 15% van de oorspronkelijke hoofdsom bij de Comfort Lijn
- tot maximaal 10% van de oorspronkelijke hoofdsom bij de Voordeel Lijn
- als de voor de klant geldende rente op het moment van vervroegde aflossing gelijk is aan of lager is dan de actuele rente die wij voor soortgelijke geldleningen hanteren, tenzij anders is overeengekomen;
- op de einddatum van de rentevast-periode van het betreffende leningdeel;
- binnen 6 maanden na overlijden van de hypotheekgever die tevens hoofdelijk schuldenaar is
- als het onderpand tenietgaat;
- als de geldlening geheel wordt afgelost in verband met verkoop van het onderpand;
- in geval van een variabele rente;

7.12.2.1 Component Rente

Bij hypotheken met Component Rente wordt de contante waarde van het renteverskil berekend met een maximum van twee maanden rente;

7.12.2.2 Rente Gewenning

Bij hypotheken met Rente Gewenning wordt de contante waarde van het renteverskil berekend uitgaande van het overeengekomen rentepercentage zonder korting. De berekende contante waarde wordt vermeerderd met drie maanden extra rente uitgaande van het rentepercentage zonder korting.

7.13 Administratiekosten beheer

In onderstaand overzicht zijn alle kosten weergegeven die Woonfonds Hypotheken in rekening brengt voor hypotheekgerelateerde wijzigingen. Het betreft hier alleen de administratiekosten in het beheertraject.

Onderdeel	Kosten
Wijzigen aflosvorm	€ 150,-
Wijzigen looptijd	€ 150,-
Wijzigen verpanding	€ 150,-
Wijzigen einddatum hypotheek	€ 150,-
Wijzigen einddatum overbruggingskrediet	€ 150,-
Opname beleggingsrekening	€ 150,-
Splitsing	€ 150,-
Tussentijdse renteherziening	Gratis
Informatieve aflosnota of renteherziening	Gratis
Toepassing clauseblad	Gratis
Aanpassing o.b.v. WOZ	€ 150,-
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid partner	€ 350,-
Algehele aflossing	€ 200,-
Extra aflossing	Gratis
Gedeeltelijk royement	Gratis

8 Mens&leven Hypotheek (alleen voor bestaande klanten)

De Mens&leven Hypotheek combineert een hypothecaire geldlening met een beleggingsverzekering. De Mens&leven Verzekering kan tussentijds op de persoonlijke omstandigheden en voorkeuren van de klant worden afgestemd.

LET OP:

Dit product maakt per 1 januari 2010 geen onderdeel meer uit van het assortiment van Woonfonds Hypotheken. Onderstaande tekst is dan ook van toepassing op lopende Mens&leven Hypotheken die gesloten zijn vóór deze datum.

8.1 Arrangementspartner

De verzekeringsmaatschappij waar de Mens&leven Verzekering wordt ondergebracht is Avéro Achmea.

De Mens&leven Verzekering wordt aan Woonfonds Hypotheken verpand. Gedeeltelijke verpanding is niet mogelijk.

8.2 Leeftijdsgrenzen

De minimum aanvangsleeftijd voor de Mens&leven Verzekering is 18 jaar. De maximum aanvangsleeftijd is vastgesteld op 70 jaar. De einddatum voor zowel de verzekering als de premiebetaling mag niet na het bereiken van de 80-jarige leeftijd van de verzekerde(n) liggen.

8.3 Ingangsdatum

De ingangsdatum van de Mens&leven Verzekering wordt gesteld op de 1^e van de maand volgend op de passeerdatum van de hypotheek.

8.4 Einddatum

De Mens&leven Verzekering is een verzekering met een flexibele einddatum. Om het doelkapitaal te kunnen berekenen, wordt de einddatum van de Mens&leven Verzekering standaard gelijkgesteld aan de einddatum van het bijbehorende leningdeel van de Mens&leven Hypotheek. Het is mogelijk om het moment waarop het opgebouwde kapitaal wordt uitgekeerd te vervroegen of uit te stellen. Er zijn hiervoor twee mogelijkheden: uw klant kan ervoor kiezen de verzekering op einddatum premiebetalend te laten doorlopen of hij kan ervoor kiezen om het opgebouwde vermogen premievrij te laten doorlopen. De oorspronkelijke einddatum is de uiterste einddatum van de meeverzekerde overlijdensdekking. Verlenging van de overlijdensdekking is, bij uitstel van de beoogde einddatum, afhankelijk van medische waarborgen en gelimiteerd door de maximale einddatum van deze dekkingen.

8.5 Premie

De premie voor de Mens&leven Verzekering kan naar keuze per maand of per jaar worden voldaan. Voor de reguliere premies is automatische incasso verplicht. De machtiging hiervoor is opgenomen in de offerte. De Mens&leven Verzekering kan ook tegen koopsom worden gesloten. Een hoge storting of koopsom moet door de klant zelf worden overgemaakt naar rekeningnummer 763497 ten name van Achmea Holding N.V. inzake Woonfonds Hypotheken onder vermelding van het polisnummer, naam verzekeringnemer(s) en geboortedatum.

- Minimale premie per maand : € 45,-
- Minimale premie per jaar : € 540,-
- Minimale hoge storting : € 680,-
- Minimale Koopsom : € 2.250,-

8.6 Premiebetalingsduur

De minimale premiebetalingsduur is afhankelijk van de boxkeuze. Voor een box 1 verzekering bedraagt deze tenminste 15 jaar en voor een box 3 verzekering 10 jaar. De duur van de premiebetaling kan korter zijn dan de looptijd van de verzekering.

8.7 Premiedepot

Indien uw klant voldoende eigen geld beschikbaar heeft, kunnen de premies worden gefinancierd uit een premiedepot. Het voordeel hiervan is dat de maandlasten worden verlaagd. De maximale duur

van het premiedepot is 30 jaar. Let op! Een premiedepot met een premieduur van 20 jaar leidt meestal tot een lagere benodigde storting. Een premiedepot is met name interessant wanneer er sprake is van een kapitaalverzekering eigen woning. In dat geval geldt dat de hoogte van de eerste premiebetaling wordt beperkt door de fiscale bepaling dat de hoogste jaarpremie nooit meer mag bedragen dan 10 maal de laagste jaarpremie. Over het premiedepot vergoedt Woonfonds Hypotheken een vaste rente. Deze rentevergoeding is afhankelijk van het te storten bedrag, de duur van het premiedepot en de actuele rentestand op de kapitaalmarkt. Als u zich heeft aangemeld voor de Premiedepot Rente Informatie Service, wordt u eenmaal per 14 dagen geïnformeerd over de geldende rentevergoedingen voor nieuw af te sluiten premiedepots. Aanmelden kan via WoonfondsNet. Geoffreerde rentevergoedingen zijn tot 1 maand na dagtekening van de offerte geldig. De storting voor een premiedepot wordt zodanig berekend dat, rekening houdend met de rentevergoeding, het depot precies toereikend is voor financiering van (een deel van) de premies. Er kunnen uitsluitend jaarpremies gefinancierd worden.

8.8 Rendement

Woonfonds Hypotheken is voorstander van open kostenstructuren en heeft daarom gekozen voor indexbeleggingsfondsen. Dit betekent dat het rendement van deze fondsen wordt bepaald door een objectieve maatstaf: het resultaat van de gelijknamige index. In de koers van de indexbeleggingsfondsen kunnen geen (verborgen) kosten in rekening worden gebracht. Op de met de index gerealiseerde rendementen worden uitsluitend de beheerskosten in rekening gebracht. Doordat de Mens&leven Verzekering belegt in indexbeleggingsfondsen zijn de fondsbeheerskosten relatief laag.

8.8.1 Rekenrendement

Aanvragen voor een Mens&leven Hypotheek worden beoordeeld op basis van de gekozen fondsverdeling en het daaruit resulterende gemiddelde bruto voorbeeldrendement. Woonfonds Hypotheken hanteert voor elk van de fondsen een voorbeeldrendement van maximaal 8%, tenzij het historische rendement van het betreffende fonds lager is. De historische rendementen zijn terug te vinden op www.averoachmea.nl

Voor het Spaarhypotheek Rente Fonds geldt een gegarandeerd rendement dat gelijk is aan het hypotheekrentepercentage van het bijbehorende leningdeel. De uiteindelijk gekozen fondsverdeling resulteert in een gemiddeld voorbeeldrendement voor uw klant.

8.8.2 Doelkapitaal

Het doelkapitaal is het bedrag dat berekend wordt op basis van de voorgestelde premie, de verzekerde risico's, het gemiddeld bruto voorbeeldrendement en de beoogde einddatum. Het Mens&leven doelkapitaal is minimaal gelijk aan het bedrag van het leningdeel.

8.9 Kosten

Woonfonds Hypotheken is van mening dat kostenstructuren volledig inzichtelijk dienen te zijn. In offertes worden dan ook de kosten volledig en per onderdeel vermeld. De volgende kosten worden bij de Mens&leven Verzekering berekend: eerste kosten (o.a. voor medische en technische acceptatie), poliskosten (voor administratie en incasso), aankoopkosten en beheerskosten (voor de beleggingen).

- Eerste kosten : € 300,- (verrekend in 10 jaar)
- Poliskosten : € 6,- p.m.
- Premieallocatie : 100 % (ook voor extra stortingen)
- Aankoopkosten : 3%
- Verkoopkosten : Geen
- Switchkosten : Geen

Daarnaast worden, voor het beheer van de (index)beleggingsfondsen beheerskosten in rekening gebracht. Deze kosten verschillen per fonds en zijn terug te vinden op www.averoachmea.nl.

Voor het Spaarhypotheek Rente Fonds gelden geen beheerskosten.

8.10 Fondskeuze

De Woonfonds Mens&leven Verzekering is een universal life en unit linked verzekering. Dit betekent, kort gezegd, dat de betaalde premies na aftrek van kosten en risicopremies belegd worden op de door de klant aangegeven wijze. Hierbij kan gekozen worden uit het Spaarhypotheek Rente Fonds en een aantal beleggingsfondsen. De waarde van de beleggingen wordt geadmistreerd in eenheden (units) per fonds.

8.10.1 Spaarhypothek Rente Fonds

Uw klant geeft aan welk deel van de premie belegd moet worden in het Spaarhypothek Rente Fonds. Over het saldo in het Spaarhypothek Rente Fonds vergoedt Woonfonds Hypotheken een vaste rente. De hoogte daarvan is gelijk aan het te betalen hypothekrentepercentage van het bijbehorende leningdeel Mens&leven Hypothek. Als de premie volledig wordt belegd in het Spaarhypothek Rente Fonds en de einddatum van de premiebetalingen bovendien gelijk is aan de einddatum van de verzekering wordt bij (tussentijdse) renteherziening de premie aangepast. Deze aanpassing gebeurt automatisch, maar alleen als de gehele verzekeringswaarde is belegd in het Spaarhypothek Rente Fonds. Wanneer slechts een gedeelte van de waarde in het Spaarhypothek Rente Fonds is belegd, of wanneer de einddatum van de premiebetalingen niet gelijk is aan de einddatum van de Mens&leven Verzekering, wordt de premie bij een rentewijziging niet automatisch aangepast. Uw klant kan in dat geval wel verzoeken om de benodigde premie voor het beoogde doelkapitaal opnieuw vast te stellen.

8.10.1.1 Maximum saldo in het Spaarhypothek Rente Fonds

Er kan niet meer premie in het Spaarhypothek Rente Fonds worden belegd dan nodig is om, op basis van de rentevergoeding, op einddatum het bijbehorende leningdeel Mens&leven Hypothek af te lossen. Bij het bereiken van dit maximum moet verder in andere fondsen worden belegd. Dit kan betekenen dat bij een stijging van de rente of na een extra aflossing verplicht moet worden geswitcht. Uw klant kan op dat moment ook verzoeken om de premie aan te laten passen (verlagen).

De totale waarde van de beleggingseenheden in het Spaarhypothek Rentefonds kan nooit hoger zijn dan het (resterende) bedrag van het bijbehorende leningdeel Mens&leven Hypothek. Zodra dit maximum wordt bereikt kan de hypothecaire geldlening in feite worden afgelost. Dat kan echter om bepaalde redenen ongewenst zijn. Het is daarom mogelijk om in dat geval de verzekering in combinatie met de bijbehorende Mens&leven Hypothek voort te zetten. Als de klant gebruik maakt van het recht de verzekering voort te zetten, dan zal de vergoeding over het Spaarhypothek Rente Fonds worden verlaagd met 1,5%. Dit rendement kan niet aan het Spaarhypothek Rente Fonds worden toegevoegd (het maximum is immers bereikt) en wordt daarom toegevoegd aan de (index)beleggingsfondsen waarin de resterende premiebetalingen worden belegd. Bij de verdeling van het rendement zal aangesloten worden bij de laatst gekozen premieverdeling over de overige fondsen.

Vanaf het moment dat het maximum saldo is bereikt kunnen ook geen beleggingseenheden meer aan het Spaarhypothek Rente Fonds worden toegevoegd. Indien reeds belegd werd in meerdere fondsen zal de voor het Spaarhypothek Rentefonds bestemde premie belegd worden in de overige aan de verzekering verbonden fondsen in dezelfde verhouding als waarin de premie in deze overige fondsen werd belegd, tenzij een andere verdeling is opgegeven. Wanneer de laatst gekozen verdeling 100% Spaarhypothek Rente Fonds was, zal Woonfonds Hypotheken uw klant vragen om aan te geven op welke wijze het rendement over de overige fondsen verdeeld moet worden.

8.10.2 Beleggingsfondsen

Voor de belegging van (een deel van) de premie kan ook gekozen worden uit een aantal beleggingsfondsen:

- Avéro Achmea AEX Indexfonds II
- Avéro Achmea Euro Indexfonds
- Garantiefonds
- Avéro Achmea Nederlands Aandelenfonds II
- Avéro Achmea Euro Obligatiefonds
- Avéro Achmea Euro Liquiditeitenfonds
- Avéro Achmea Mixfonds II
- Avéro Achmea Mixfonds III
- Avéro Achmea Wereld Aandelenfonds

Uitgebreide Informatie over de jaarrendementen, koersen, de kwartaalcijfers en de prospectussen van deze fondsen vind u terug op www.averoachmea.nl.

8.10.2.1 Herbelegging van dividenden

Naast koersstijging leveren de indexbeleggingsfondsen ook elk jaar dividend op. Door het effect van dividend-op-dividend plus gerealiseerde koerswinsten maakt het dividend een belangrijk deel van het eindkapitaal uit. De ontvangen dividenden worden volledig doorgegeven aan uw klant. Alle dividenden worden direct en volledig herbelegd. Uw klant ziet dit door toevoeging van extra units aan de waarde van de polis. Elk jaar wordt op het waardeoverzicht precies vermeld hoeveel units door dividend zijn toegevoegd. Het rendement is daardoor voor uw klant aanzienlijk hoger dan alléén de koersstijging van de betreffende index.

8.10.3 Waardeoverzicht

Eenmaal per jaar ontvangt uw klant een overzicht van de opgebouwde waarde in de Mens&leven Verzekering. Op basis van deze waarde, het verwachte rendement en de periodieke premie wordt daarbij tevens een indicatie van het doelkapitaal op de beoogde einddatum gegeven. Wanneer het waardeoverzicht voor uw klant aanleiding is om de periodieke premie te wijzigen, dan kan daartoe eenvoudig een verzoek bij Woonfonds Hypotheken worden ingediend. Maak voor dergelijke wijzigingen altijd gebruik van het speciale mutatieformulier voor de Mens&leven Verzekering. Verzoeken tot wijziging van de periodieke premie worden getoetst aan de fiscale regelgeving en de gangbare acceptatienormen van Woonfonds Hypotheken.

8.11 Overlijdensrisicodekking

kan worden gekozen voor een uitkering bij overlijden op het leven van één of twee verzekerden. De uitkering vindt altijd plaats bij het eerste overlijden, waarbij de uitkering wel per verzekerde kan verschillen. Dit betekent dat bij een overlijdensrisicodekking op twee levens de verzekering bij uitkering na het overlijden van een van de verzekerden wordt beëindigd. De overlijdensrisicodekking wordt aanvullend verzekerd. Standaard wordt bij overlijden van de verzekerde 110% van de opgebouwde waarde uitgekeerd. Deze uitkering wordt aangevuld tot het verzekerde kapitaal. Doordat rekening wordt gehouden met de al opgebouwde waarde in de fondsen, wordt alleen het ontbrekende bedrag verzekerd. Per maand wordt precies bepaald of, en zo ja hoeveel, overlijdensrisico moet worden verzekerd als aanvulling op de op dat moment opgebouwde waarde. Op deze manier wordt nooit meer verzekerd dan nodig is. Deze systematiek heeft ook tot gevolg, dat bij een extra storting de risicopremie daalt. De opgebouwde waarde gaat door de storting immers omhoog, zodat er minder hoeft te worden aangevuld om tot de gewenste dekking te komen. De overlijdensrisicodekking kent een minimum verzekerd kapitaal van € 2.250,-.

8.11.1 Universal life

De benodigde risicopremies worden volledig op universal life basis aan de opgebouwde waarde onttrokken. Voor de overlijdensrisicodekking wordt maandelijks berekend welke premie op basis van de dan bereikte leeftijd nodig is voor de te verzekeren dekkingen. Voor de noodzakelijke premie worden zoveel units als nodig is, aan de waarde van de Mens&leven Verzekering onttrokken. De overblijvende belegging vormt de verzekeringswaarde. Indien er meerdere fondsen aan een verzekering zijn verbonden wordt de premieonttrekking over de fondsen verdeeld naar verhouding van hun grootte op het moment van onttrekking. Hiermee wordt de gekozen rendement/risico verhouding zo goed mogelijk gehandhaafd. Door dit systeem (universal life methodiek) wordt er niet meer in rekening gebracht dan daadwerkelijk nodig is, zodat de premies zoveel mogelijk blijven renderen in de fondsen. Bovendien kunnen de verzekerde dekkingen op elk moment worden aangepast zonder ingrijpende wijzigingen in de verzekering. Uit het jaarlijkse waardeoverzicht blijkt hoeveel premie voor de aanvullende dekkingen in het voorgaande jaar is onttrokken.

8.11.2 Medische waarborgen i.v.m. overlijdensrisico

Afhankelijk van de hoogte van het verzekerde bedrag en de leeftijd van de verzekerde kan worden volstaan met een gezondheidsverklaring. Boven een verzekerd bedrag van € 300.000,- is een huisartsenkeuring of een internistisch onderzoek noodzakelijk. Een dergelijke keuring is ook nodig als het overlijdensrisico van de aangevraagde levensverzekering tezamen met eventueel tegelijk lopende aanvragen en in de afgelopen drie jaar gesloten levensverzekeringen meer dan € 300.000,- bedraagt. Voor het bepalen van de keuringsgrenzen voor overlijdensrisico is de volgende tabel van toepassing.

Verzekerd bedrag	€ 0 - € 300.000	€ 300.001 - € 750.000	€ 750.000 - >
Acceptatievoorwaarden	Gezondheidsverklaring	Huisartsenkeuring	Internistenkeuring

In sommige gevallen is het mogelijk dat het overlijdensrisico hoger is dan € 1.850.000, -. In deze gevallen zal Woonfonds Hypotheken in overleg met de herverzekeraar beoordelen of het risico geaccepteerd kan worden.

8.12 Aanpassingsmogelijkheden

Aanpassingen in een Mens&leven Verzekering dienen via het speciale mutatieformulier te worden aangevraagd. Voor sommige aanpassingen is goedkeuring nodig van Woonfonds Hypotheken. Aanpassingen worden uitgevoerd zodra alle voor de aanpassing benodigde stukken en eventueel de voor de aanpassing benodigde premie zijn ontvangen.

8.12.1 Extra premiestortingen

Extra premiestortingen dienen maximaal € 680,- te bedragen. Als de Mens&leven verzekering is aangemerkt als kapitaalverzekering eigen woning mag de hoogste jaarpremie nooit meer bedragen dan het tienvoud van de laagste jaarpremie. Bij de beoordeling van de vraag of de premies binnen deze bandbreedte blijven, wordt gekeken naar de premies die gedurende een geheel verzekeringsjaar zijn betaald. Er wordt dus niet gekeken naar de premies die per kalenderjaar zijn betaald. Van elke extra premiestorting wordt 100% gealloceerd. Een extra premiestorting in het Spaarhypotheek Rente Fonds leidt direct tot een lagere premie of een verkorting van de looptijd van het Spaarhypotheek Rente Fonds. Er kan niet meer premie worden gestort dan nodig is om, op basis van de geldende vergoedingsrente, op einddatum het bijbehorende leningdeel af te lossen. Een extra premiestorting dient tenminste een maand van te voren te worden aangekondigd. Een extra premiestorting in één of meer beleggingsfondsen is altijd mogelijk. Een extra premiestorting in het Spaarhypotheek Rente Fonds is in elk geval mogelijk op het moment dat het rentepercentage voor het bijbehorende leningdeel Mens&leven Hypotheek opnieuw wordt vastgesteld. Deze bepaling geldt niet voor een aanpassing door middel van rentemiddeling. In alle andere gevallen is een extra premiestorting mogelijk tot maximaal 15% van de oorspronkelijke hoofdsom van het bijbehorende leningdeel Mens&leven Hypotheek per kalenderjaar. Voor hypotheken gesloten binnen de Voordeel Lijn geldt een extra premiestorting van maximaal 10%.

8.12.2 Premie aanpassen

De premie voor de Mens&leven Verzekering kan op verzoek worden aangepast. Ook kan de verzekering premievrij worden gemaakt. In dat geval zullen er geen units meer aan de verzekeringswaarde worden toegevoegd. Doordat er in dat geval geen premie meer wordt betaald, maar wel kosten en risicopremies aan de units worden onttrokken, kan het zijn dat de verzekeringswaarde afneemt. Dit is mede afhankelijk van het te realiseren rendement. Verlagen (binnen de grenzen voor de minimum premie) en premievrijmaking zullen worden getoetst aan de gangbare acceptatienormen van Woonfonds Hypotheken.

8.12.3 Beleggingskeuze wijzigen

Uw klant kan op ieder moment een verzoek indienen om de toekomstige premiebetalingen volgens een andere fondsverdeling te beleggen (redirection). Daarnaast kan de opgebouwde waarde in de beleggingsfondsen op ieder moment zonder toestemming van Woonfonds Hypotheken worden omgezet naar een ander beleggingsfonds (switchen). Een schriftelijk verzoek tot switchen dat voor 18.00 uur is ontvangen, wordt de volgende dag tegen de dan geldende koers verwerkt. Een combinatie van switchen en redirection is ook mogelijk. Elke fondswisseling dient aangevraagd te worden door middel van het daarvoor bestemde switGHFormulier. Switchen van en naar het Spaarhypotheek Rente Fonds kan alleen wanneer op dezelfde datum ook het rentepercentage van de hypotheek opnieuw wordt vastgesteld of wanneer er sprake is van de Vaste Switch Rente. Verzoeken om (een gedeelte van) de opgebouwde waarde te switchen van of naar het Spaarhypotheek Rente Fonds dient Woonfonds Hypotheken minimaal twee weken voor de renteherzieningsdatum door middel van een switGHFormulier te ontvangen. Verzoeken om (een gedeelte van) de opgebouwde waarde te switchen van of naar het Spaarhypotheek Rente Fonds die niet op tijd zijn ontvangen, kunnen pas bij de eerstvolgende renteherzieningsdatum worden geëffectueerd! Na elke switch of redirection ontvangt u een waardeoverzicht. Dat gebeurt ook automatisch op de polisverjaardag. Dit waardeoverzicht kunt u doorsturen naar uw klant, met bijvoorbeeld een gepersonaliseerde brief. Zo kunt u uw klant een beeld geven over de ontwikkeling van de opgebouwde waarde.

8.12.4 Vaste Switch Rente

Voor klanten die de vrijheid willen hebben om onbeperkt te kunnen switchen tussen de beleggingsfondsen en het Spaarhypotheek Rente Fonds is de Vaste Switch Rente een perfecte keus. Met de Vaste Switch Rente kan uw klant op elk moment (een gedeelte van) de opgebouwde waarde switchen van of naar het Spaarhypotheek Rente Fonds. Woonfonds Hypotheken verrekent daarbij, in tegenstelling tot een aantal andere geldverstrekkers, in geen enkel geval de contante waarde van een renteverskil. Switchen kan maximaal éénmaal per maand. De Vaste Switch Rente kent rentevastperiodes van 5, 10 en 15 jaar.

8.12.5 Risicodekkingen aanpassen

Het is mogelijk om de aanvullende risicodekkingen te wijzigen. Woonfonds Hypotheken zal verzoeken om de overlijdensrisicodekking te verlagen altijd toetsen aan de gangbare acceptatienormen. Voor verhogingen van aanvullende risicodekkingen zijn medische waarborgen nodig.

8.12.6 Tussentijds geld opnemen

De Woonfonds Mens&leven Verzekering biedt de mogelijkheid om tussentijds de waarde geheel of gedeeltelijk op te nemen (max. 1 keer per jaar). Er moet wel rekening mee worden gehouden dat opnames uit een kapitaalverzekering eigen woning nadelige fiscale gevolgen kunnen hebben. Een tussentijdse opname uit het Spaarhypotheek Rente Fonds is alleen mogelijk wanneer op dezelfde datum ook het rentepercentage van de hypotheek opnieuw wordt vastgesteld, of wanneer er sprake is van de Vaste Switch Rente. Zolang de Mens&leven Verzekering verpand is, kunnen bedragen uitsluitend worden opgenomen na schriftelijke toestemming van Woonfonds Hypotheken. Een verzoek voor een tussentijdse opname dient tenminste 2 weken van tevoren schriftelijk te worden ingediend. Voor tussentijdse opnames geldt een minimum van € 2.500,-.

8.12.7 Afkoop van de Mens&leven Verzekering

Afkoop van de Mens&leven Verzekering is alleen mogelijk na het aflossen van het bijbehorende leningdeel Mens&leven Hypotheek of na omzetting naar een andere aflossingsvorm. Afhankelijk van de situatie kan Woonfonds Hypotheken eisen dat de afkoopwaarde van de Mens&leven Verzekering in mindering wordt gebracht op het bijbehorende leningdeel. De afkoopwaarde is gelijk aan de waarde van de beleggingseenheden (units) minus de nog niet in rekening gebrachte eerste kosten. De koers waarop de unitwaarde is gebaseerd, is de verkoopkoers van de dag volgend op de dag dat alle benodigde bescheiden ten behoeve van de afkoop door Woonfonds Hypotheken zijn ontvangen.

8.12.8 Aflossing van de Mens&leven Hypotheek

Een (algehele) aflossing van de hypotheek moet tenminste 1 maand van tevoren schriftelijk worden aangekondigd. Woonfonds Hypotheken zal in dat geval de klant schriftelijk verzoeken om aan te geven wat er met de Mens&leven Verzekering moet gebeuren. U ontvangt een kopie van deze brief. Wordt de Mens&leven Hypotheek afgelost dan kan de Mens&leven Verzekering eventueel tegen premiebetaling onverpand worden voortgezet. Er kan in dat geval niet meer in het Spaarhypotheek Rente Fonds worden belegd. Indien (een gedeelte van) de verzekeringswaarde is belegd in het Spaarhypotheek Rente Fonds, wordt dit overgeheveld naar het Stallingsfonds. De klant kan vervolgens op ieder moment gratis switchen naar een van de beleggingsfondsen.

9 Spaarhypotheek

9.1 Arrangementspartner

De verzekeringsmaatschappij waar de Woonfonds Spaarverzekering wordt ondergebracht is Centraal Beheer Achmea.

9.2 Leeftijdsgrenzen

De minimale aanvangsleeftijd is 18 jaar. Er geldt geen maximale aanvangsleeftijd. De maximale eindleeftijd is 80 jaar.

9.3 Ingangsdatum

De ingangsdatum van de Spaarverzekering zal in het algemeen worden gesteld op de 1^e van de maand volgend op de passeerdatum van de hypotheek.

9.4 Premie

De premie voor de Spaarverzekering is maandelijks bij vooruitbetaling verschuldigd door middel van automatische incasso en zal apart worden geïncasseerd door de verzekeringsmaatschappij. De premie voor de Woonfonds Spaarverzekering bestaat uit drie delen:

- een risicodeel voor dekking overlijdensrisico;
- een spaardeel voor aflossing einde looptijd;
- verzekeringskosten

9.4.1 Premiesplitsing

Ter vermijding van de heffing van successierecht over het kapitaal bij overlijden is vereist dat er geen premies ten laste van het vermogen van de overledene zijn gekomen. De hiervoor noodzakelijke premiesplitsing is mogelijk.

9.4.2 Premiedepot

Een premiedepot is niet mogelijk.

9.5 Aanpassingsmogelijkheden

Aanpassingen in een Spaarverzekering dienen schriftelijk te worden aangevraagd. Voor sommige aanpassingen is goedkeuring nodig van Woonfonds Hypotheken. Aanpassingen worden uitgevoerd zodra alle voor de aanpassing benodigde stukken en eventueel de voor de aanpassing benodigde premie zijn ontvangen.

9.5.1 Extra premiestortingen

De mogelijkheid bestaat om een extra premiestorting te doen naast de reguliere maandelijkse premies. De waarde in de verzekering kan op enig moment echter nooit meer bedragen dan de contante waarde van het leningdeel spaarhypotheek op basis van de resterende looptijd, de vervolgpremies en de op dat moment geldende vergoedingsrente. Met een extra premiestorting wordt bereikt dat de maandelijkse vervolgpremie lager wordt of de looptijd wordt ingekort. Bij een extra storting adviseren wij de fiscale bandbreedte en de minimale vervolgpremie in acht te nemen. Een extra premiestorting is zowel mogelijk op de aktedatum als gedurende de looptijd van de spaarhypotheek. Bij een extra premiestorting worden 3% allocatiekosten ingehouden. De minimale extra premiestorting bedraagt € 500,- en moet tenminste 1 maand van tevoren worden aangekondigd.

9.5.2 Tussentijdse opname

Een tussentijdse opname uit de verzekering is niet mogelijk.

9.5.3 Afkopen Spaarverzekering

Afkoop van de Spaarverzekering is alleen mogelijk na het aflossen van het bijbehorende leningdeel Spaarhypotheek of na omzetting naar een andere aflossingsvorm. Afhankelijk van de situatie kan Woonfonds Hypotheken eisen dat de afkoopwaarde van de Spaarverzekering in mindering wordt gebracht op het bijbehorende leningdeel.

9.5.4 Aflossen Spaarhypotheek

Bij het geheel aflossen van de hypotheek kan het volgende met de Woonfonds Spaarverzekering gebeuren:

- Ongewijzigd voortzetten. Vanaf datum aflossing hypotheek kan de verzekering nog maximaal 6 maanden ongewijzigd worden voortgezet. Als de verzekering na zes maanden nog niet is meeverbonden met een nieuwe bij Woonfonds Hypotheken afgesloten Spaarhypotheek, zal de premie van de verzekering gebaseerd worden op het vastgestelde rendement minus 0,12% beleggingskosten en 0,50% kosten voor opbouw en instandhouding van de algemene reserve. De premie wordt (automatisch) elk jaar aangepast aan het dan geldende rendement.
- Meeverbinden met nieuwe hypotheek. De verzekering kan direct worden meeverbonden met een bij Woonfonds Hypotheken nieuw afgesloten spaarhypotheek.
- Omzetten in andere levensverzekering. De verzekering kan direct in een andere, door de maatschappij gevoerde, levensverzekering worden omgezet.
- Beëindigen. De verzekering eindigt en afkoop zal plaatsvinden.

9.6 Overlijdensrisico

Het eindkapitaal bij overlijden van de Woonfonds Spaarverzekering is standaard gelijk aan het eindkapitaal bij leven. De overlijdensrisicoverzekering kan op één en op twee levens worden gesloten.

9.6.1 Voorlopige dekking

Voor de Woonfonds Spaarverzekering geldt een gratis dekking voor de financiële gevolgen van overlijden door een ongeval tot maximaal € 160.000,-. De voorlopige dekking gaat in zodra Woonfonds Hypotheken de volgende documenten heeft ontvangen:

- de door de klant geaccepteerde offerte;
- het aanvraagformulier voor een Woonfonds Spaarverzekering;
- een ingevulde en ondertekende gezondheidsverklaring;

De gratis dekking geldt zolang de geaccepteerde offerte geldig is. De dekking vervalt op het moment dat de Spaarverzekering ingaat of nadat de geldigheid van de offerte is verstreken.

9.6.2 Medische waarborgen

Voor een Woonfonds Spaarverzekering kan in de meeste gevallen worden volstaan met een gezondheidsverklaring. Het is echter mogelijk dat de geneeskundige adviseur meer informatie nodig heeft en bijvoorbeeld een (aanvullende) medische keuring door een andere arts vraagt. Een dergelijke keuring is in ieder geval nodig als het overlijdensrisico van de aangevraagde levensverzekering tezamen met eventueel tegelijk lopende aanvragen en in de afgelopen drie jaar gesloten levensverzekeringen meer dan € 300.000,- bedraagt. Voor het bepalen van de medische waarborgen is de volgende tabel van toepassing.

Verzekerd bedrag	€ 0 - € 300.000	€ 300.001 - € 750.000	€ 750.000 - >
Acceptatievoorwaarden	Gezondheidsverklaring	Huisartsenkeuring	Internistenkeuring

In sommige gevallen is het mogelijk dat het overlijdensrisico hoger is dan € 1.850.000.

In deze gevallen zal Woonfonds Hypotheken in overleg met de herverzekeraar beoordelen of het risico geaccepteerd kan worden. Wanneer er een medische keuring moet plaatsvinden, zal de verzekeraar (Centraal Beheer Achmea) een afspraak maken met een keuringsarts. De kosten voor een medisch onderzoek komen voor rekening van de verzekeraar. Als de verzekering om andere dan medische redenen niet doorgaat, kunnen de kosten van het medisch onderzoek bij de verzekeringsnemer in rekening worden gebracht.

10 Beleggingshypotheek (alleen voor bestaande klanten)

De Woonfonds Beleggingshypotheek combineert een beleggingsrekening met een aflossingvrije hypotheek.

LET OP:

Dit product maakt per 1 januari 2010 geen onderdeel meer uit van het assortiment van Woonfonds Hypotheken. Onderstaande tekst is dan ook van toepassing op lopende Beleggingshypotheeken die gesloten zijn vóór deze datum.

10.1 Arrangementspartner(s)

De beleggingsinstellingen waarvoor gekozen kan worden, moeten voldoen aan door Woonfonds Hypotheken vastgestelde criteria. Deze criteria zijn vooral van administratieve aard. Het is bijvoorbeeld van belang dat de beleggingsrekening verpand kan worden aan Woonfonds Hypotheken (1^e pandrecht). Tevens moet de beleggingsrekening kunnen worden geblokkeerd zodat er geen opnames kunnen plaatsvinden zonder toestemming van Woonfonds Hypotheken.

De beleggingsrekening is aan Woonfonds Hypotheken verpand. Gedeeltelijke verpanding is niet mogelijk.

10.2 Inleg

Er kan zowel gekozen worden voor een periodieke inleg (bijv. per maand of per jaar) als voor een éénmalige inleg. Een combinatie van een éénmalige inleg gevolgd door periodieke inleg is ook mogelijk.

10.2.1 Periodieke inleg

Er geldt geen absoluut minimum voor een periodieke inleg. Het minimum wordt bepaald door de minimale aflossingseis, het gehanteerde rekenrendement en de looptijd. Bij periodieke inleg stelt Woonfonds Hypotheken een automatische incasso verplicht. Voor passeren van de hypotheekakte dient uw klant een machtiging voor automatisch incasso ten behoeve van de beleggingsrekening af te geven aan de beleggingsinstelling.

10.2.2 Eenmalige inleg

Een éénmalige inleg moet uit eigen middelen worden voldaan. Uiterlijk 10 werkdagen voor passeren, dient Woonfonds Hypotheken van de beleggingsinstelling een bevestiging van deze inleg te hebben ontvangen. Indien de eerste inleg wordt gefinancierd uit de overwaarde van de nog niet verkochte woning kan hiervoor een overbruggingskrediet worden gesloten. Woonfonds Hypotheken zorgt er dan voor dat de gelden via de notaris worden afgedragen aan de beleggingsinstelling. Bij Beleggen Preferent is de klant over de éénmalige storting geen aankoopkosten verschuldigd. Bij Beleggen Algemeen zijn wel aankoopkosten verschuldigd.

Let op!

De éénmalige storting bij Avéro Achmea moet worden overgemaakt ten name van de klant onder vermelding van het fonds waarin de klant wil beleggen. Wanneer de fondsnaam niet of onjuist op het overschrijvingsformulier wordt vermeld, dan blijft het geld (rentedragend) op de spaarrekening staan.

10.3 Rekenrendement

Bij het beoordelen van de aanvraag gaat Woonfonds Hypotheken uit van een rekenrendement van maximaal 8% voor hypotheek met een looptijd van maximaal 30 jaar, tenzij het historische rendement van het betreffende fonds lager is. Indien de looptijd korter is dan 30 jaar wordt volgens onderstaand schema het rekenrendement bepaald.

Looptijd	Rekenrendement*
30 jaar	8%
25-30 jaar	7%
20-25 jaar	7%
15-20 jaar	6%
10-15 jaar	6%

*rekenrendementen kunnen worden aangepast

10.4 Doelkapitaal

Het doelkapitaal wordt omschreven als het verwachte eindkapitaal gebaseerd op het rekenrendement, de gekozen inleg en de gekozen looptijd. Het doelkapitaal is minimaal gelijk aan het bedrag van het leningdeel.

10.5 Overlijdensrisicoverzekering

Standaard moet bij elke hypotheek die 90% van de executiewaarde overschrijdt, een gelijkblijvende overlijdensrisicoverzekering worden afgesloten met een looptijd die gelijk is aan de looptijd van de hypotheek.

10.6 Aanpassingsmogelijkheden

Aanpassingen in een Beleggingshypotheek dienen schriftelijk te worden aangevraagd. Voor sommige aanpassingen is goedkeuring nodig van Woonfonds Hypotheken. Aanpassingen worden uitgevoerd zodra alle voor de aanpassing benodigde stukken zijn ontvangen.

10.6.1 Tussentijdse opname

Wanneer er meer waarde op de beleggingsrekening is opgebouwd dan nodig is om het doelkapitaal te bereiken, kan het meerdere worden opgenomen. Opnames worden altijd getoetst aan de op dat moment geldende acceptatienormen van Woonfonds Hypotheken. Het uitgangspunt is dat de resterende waarde op de beleggingsrekening voldoende moet zijn om op basis van de resterende looptijd, inleg en rekenrendement op einddatum het (minimale) doelkapitaal te halen. Het gehanteerde rekenrendement verloopt volgens het volgende schema.

Restant looptijd lening	Maximaal toegestaan rekenrendement*
20-30 jaar	7%
10-20 jaar	6%
0-10 jaar	5%

* rekenrendementen kunnen worden aangepast

Maximaal 1 keer per kalenderjaar is het mogelijk om geld van de beleggingsrekening op te nemen. Een tussentijdse opname dient minimaal € 1.000,- te bedragen. Indien de tussentijdse opname bedoeld is om een extra inleg te doen in een aan Woonfonds Hypotheken verpande Mens&leven Verzekering, is dit toegestaan. Woonfonds Hypotheken kan, indien de waardeontwikkeling op de beleggingsrekening volgens het prognoseschema achterblijft op de aan het minimale doelkapitaal gestelde eisen bijstorting op de beleggingsrekening verlangen.

10.6.2 Beleggingskeuze wijzigen

Indien de klant de beleggingskeuze ten aanzien van de periodieke inleg wil wijzigen of de opgebouwde waarde in een fonds wil overhevelen naar een ander fonds (switchen) dan kan dat zonder toestemming van Woonfonds Hypotheken. De opdracht hiervoor geeft uw klant door aan de betreffende beleggingsinstelling.

11 Woonfonds Woonlastenverzekering

De Woonlastenverzekering biedt een tijdelijke dekking tegen inkomensverlies bij arbeidsongeschiktheid en, indien meeverzekerd, werkloosheid. Deze dekking is bedoeld om de financiële impact van dit inkomensverlies te verzachten en een overbrugging naar een nieuwe financiële positie mogelijk te maken. Woonfonds Hypotheken biedt uw klant met deze verzekering duidelijkheid en zekerheid. Wij hebben gekozen voor een verzekering die geen specifieke uitsluitingen kent. Dat is belangrijk voor uw klant, maar ook voor u. Wanneer uw klant een beroep doet op deze verzekering, komt hij dus niet voor onaangename verrassingen te staan. De Woonlastenverzekering kan zowel aan bestaande als aan nieuwe klanten worden aangeboden.

11.1 Acceptatienormen m.b.t. de aanvrager

De aanvrager moet in Nederland woonachtig en werkzaam zijn en een dienstverband hebben van tenminste 16 uur per week. Het maakt daarbij niet uit of er sprake is van een dienstverband van bepaalde of onbepaalde tijd. Er zijn geen specifieke beroepen uitgesloten. De Woonlastenverzekering kan niet worden afgesloten door zelfstandigen. Een belangrijk aspect bij het afsluiten van de verzekering is de leeftijd van de aanvrager. De dekking en een eventuele uitkering eindigt namelijk bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd. Of eerder als de aanvrager gebruik maakt van een VUT-regeling of met (pre-)pensioen gaat. Houd hier rekening mee in uw advies.

11.2 Ingangsdatum van de verzekering

De ingangsdatum in geval van een éénmalige premiebetaling is gelijk aan de betaaldatum. In geval van maandpremiebetaling is de ingangsdatum gelijk aan de bij de aanvraag opgegeven gewenste ingangsdatum.

11.3 Duur van de verzekering

In geval van premiebetaling is de duur van de verzekering standaard gelijk aan de looptijd van de hypotheek. In geval van een éénmalige premiebetaling wordt de premie voor 10 jaar vooruitbetaald. Daarna loopt de polis automatisch door tegen premiebetaling. De duur van de verzekering kan dus altijd worden afgestemd op de looptijd van de hypotheek. Wanneer de klant besluit tussentijds de hypotheek af te lossen en daarna geen nieuwe hypotheek sluit, kan de Woonlastenverzekering nog twee jaar doorlopen. Hierna vervalt de dekking. Wordt er (elders) een nieuwe hypotheek gesloten dan loopt de verzekering ongewijzigd door tot de in de polis genoemde einddatum. De klant kan de polis tussentijds altijd beëindigen. Bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd stopt de polis automatisch.

11.4 Premie/Eénmalige premiebetaling

De Woonlastenverzekering kan zowel tegen een éénmalige premie als tegen maandpremie worden gesloten. De hoogte van de maandpremie of éénmalige premie is afhankelijk van de hoogte van het verzekerd bedrag en niet van de leeftijd van de aanvrager.

11.4.1 Meefinancieren éénmalige premie

Het is mogelijk om de éénmalige premie voor de Woonlastenverzekering mee te financieren in de hypotheek. Bij de inkomensstoets zal de totale hoofdsom van de hypotheek (inclusief de éénmalige premie voor de Woonlastenverzekering) als uitgangspunt worden genomen. Als uw klant de éénmalige premiebetaling voor de Woonlastenverzekering wenst mee te financieren, verzoeken wij u dit duidelijk op de aanvraag voor de hypotheek te vermelden. De maximale lening blijft 125% van de executiewaarde. Voor een hypothecaire geldlening met NHG zijn de voorwaarden en normen van de SWEW van toepassing.

11.5 Verzekerd bedrag

De hoogte van het verzekerd bedrag kan de klant zelf bepalen en bedraagt minimaal € 225,- euro en maximaal € 2000,- euro per verzekerde. Het verzekerd bedrag kan dus worden afgestemd op de (netto) hypotheeklast van de klant. Per verzekerde wordt er een aparte polis afgegeven.

11.6 Arbeidsongeschiktheidsdekking

11.6.1 Duur van de uitkering

Als uw klant arbeidsongeschikt wordt dan heeft hij recht op maximaal 120 maanden uitkering. De uitkering eindigt als:

- de maximale uitkeringsduur is bereikt;

- de verzekerde overlijdt;
- de verzekerde 65 jaar wordt;
- de klant weer voor meer dan 65% arbeidsgeschikt wordt verklaard;
- de verzekerde gebruik maakt van een VUT regeling of met (pre-)pensioen gaat.

11.6.2 Eigen risico

De klant kan kiezen uit een eigen risico van één of twee jaar. Bij de meeste klanten vult de werkgever gedurende het eerste ziektejaar het salaris aan tot 100%. In het tweede ziektejaar zal de werkgever in veel gevallen echter niet meer dan 70% van het laatstverdiende (gemaximeerde) dagloon doorbetalen. Dit betekent dat de klant in het tweede jaar geconfronteerd wordt met een inkomensterugval van minimaal 30%. Na het tweede jaar wordt de klant gekeurd door de uitvoerende instanties. De inkomensterugval kan op dat moment nog groter zijn.

11.6.3 Wanneer is er recht op uitkering?

Er vindt uitkering plaats vanaf een vastgesteld arbeidsongeschiktheidspercentage van 35%. De mate van arbeidsongeschiktheid wordt vastgesteld aan de hand van het besluit van o.a. de uitvoerende instanties of de Arbo-dienst. Dit betekent duidelijkheid en zekerheid voor uw klant en voor u als tussenpersoon. De situatie van uw klant wordt namelijk beoordeeld door een onafhankelijke deskundige. De uitkering is in alle gevallen gelijk aan het verzekerde maandbedrag ongeacht de mate van arbeidsongeschiktheid.

Indien is gekozen voor een eigen risico van 365 dagen vindt beoordeling na het eerste ziektejaar plaats op basis van de gegevens van onder andere de Arbo-dienst. Het arbeidsongeschiktheidspercentage wordt in dat geval vastgesteld op basis van het uren criterium waarbij de verzekerde niet in staat is om voor 35% of meer van de voor hem/haar normale werktijd werkzaamheden te verrichten. Na het tweede ziektejaar wordt arbeidsongeschiktheid vastgesteld aan de hand van de afgegeven beschikking door de daarmee belaste uitvoerende instantie.

11.6.3.1 Wachtijd

De klant kan claimen na een wachtijd van 30 dagen. Als de claim wordt toegekend dan wordt het verzekerd bedrag met terugwerkende kracht uitgekeerd vanaf de eerste dag van het ontstaan van de arbeidsongeschiktheid.

11.6.4 Uitsluitingen in de dekking

Indien de specifieke gezondheidssituatie van de klant aanleiding is voor acceptatie op afwijkende voorwaarden wordt hij hiervan door de verzekeraar op de hoogte gesteld. De klant kan vervolgens zelf bepalen of hij met deze afwijkende voorwaarde akkoord gaat. Deze specifieke voorwaarde wordt ook vermeld op de polis. Kortom, uw klant weet precies wat wel gedekt is en wat niet. Er is dus altijd sprake van duidelijkheid en zekerheid omtrent de dekking die uw klant wordt geboden.

11.7 Werkloosheidsdekking

11.7.1 Duur van de uitkering

Als uw klant werkloos wordt, dan heeft hij recht op maximaal 12 maanden uitkering. De uitkering eindigt als:

- de klant een nieuwe baan heeft gevonden;
- de maximale uitkeringsduur is bereikt;
- de verzekerde overlijdt;
- de verzekerde 65 jaar wordt;
- de einddatum van het oorspronkelijke arbeidscontract wordt bereikt;
- de verzekerde gebruik maakt van een VUT regeling of met (pre-)pensioen gaat.

11.7.2 Eigen risico

Bij de werkloosheidsdekking is er geen sprake van een eigen risico. Wel is er sprake van een no-claim periode van 180 dagen na de ingangsdatum van de verzekering. Dit is om misbruik van het al voor aanvang van de verzekering bekend zijn met aangekondigd ontslag te voorkomen.

11.7.3 Wanneer is er recht op uitkering?

Als de klant onvrijwillig werkloos wordt komt hij in aanmerking voor een uitkering van maximaal 12 termijnen per schade. De klant kan claimen hij aantoonbaar werkloos is, door overlegging

uitkeringsbescheiden. Er vindt alleen uitkering plaats bij volledige werkloosheid en niet bij gedeeltelijke werkloosheid.

11.7.3.1 Wachtijd

De klant kan claimen na een wachtijd van 30 dagen. Als de claim wordt toegekend dan wordt het verzekerd bedrag met terugwerkende kracht uitgekeerd vanaf de eerste dag van het ontstaan van de werkloosheid.

11.7.4 Uitsluitingen in de dekking

Uitgesloten van de werkloosheidsdekking is:

- Werkloosheid ontstaan in 180 dagen na ingangsdatum (no claim periode).
- Het al voor aanvang van de verzekering bekend zijn met (voor)aangekondigd ontslag
- werkloosheid als gevolg van bereiken van het eind van een contract voor bepaalde tijd (Er is immers geen sprake van een onzeker voorval).
- Een terugkerend feit of seizoensgebonden werkvermindering (bijvoorbeeld: seizoensarbeid).
- Werkloosheid ontstaan door een al bij aangaan van de verzekering bestaande arbeidsongeschiktheid.

11.8 Aanvraag van de verzekering

Het gehele proces, van aanvraag en acceptatie tot en met de polisopmaak wordt via WoonfondsNet afgewikkeld. Op WoonfondsNet maakt u de aanvraag en heeft u bovendien voortdurend inzicht in de status van uw lopende zaken. Het door de klant getekende aanvraagformulier en (indien van toepassing) de gezondheidsverklaring stuurt u vervolgens naar de verzekeraar.

11.8.1 Acceptatie en polisopmaak

In geval van éénmalige premiebetaling zal op WoonfondsNet een acceptatiebevestiging worden klaargezet zodra de aanvraag door de verzekeraar is geaccepteerd. Als de éénmalige premiebetaling wordt meegefinancierd met de hypotheek dan dient deze acceptatiebevestiging met de overige hypotheekstukken naar Woonfonds Hypotheken te worden verstuurd. Woonfonds Hypotheken maakt de éénmalige premie over naar de notaris die deze vervolgens overmaakt naar de verzekeraar. Zodra de éénmalige premie door de verzekeraar is ontvangen zal de polis worden opgemaakt en op WoonfondsNet worden klaargezet. Vervolgens kunt u de polis op uw eigen briefpapier uitprinten en doorsturen naar de klant. De ingangsdatum is in dit geval gelijk aan de betaaldatum van de éénmalige premie. In geval van maandelijkse premiebetaling wordt in plaats van een acceptatiebevestiging direct een polis opgemaakt. De ingangsdatum is in dat geval gelijk aan de bij de aanvraag opgegeven gewenste ingangsdatum.

11.9 Medische waarborgen

Tegelijkertijd met de aanvraag kan een verkorte gezondheidsverklaring worden ingevuld. Dit zijn 5 vragen die met ja of nee moeten worden beantwoord. Indien deze vragen daartoe aanleiding geven moet ook een uitgebreide gezondheidsverklaring worden ingevuld. Aan de hand hiervan kan verzekeraar bepalen of een bepaalde ziekte (aandoening of letsel) wordt uitgesloten van dekking of niet.

11.10 Beëindigen van de verzekering

De klant kan op ieder moment beslissen om de verzekering te beëindigen. In het geval de verzekering oorspronkelijk is betaald met behulp van een éénmalige premiebetaling heeft de klant bij tussentijdse beëindiging recht op restitutie over het deel waar geen risico over is gelopen. Het restitutiebedrag (door de verzekeraar berekend aan de hand van de "78-methode" wordt teruggestort onder inhouding van € 25,- euro administratiekosten. Indien het te restitueren bedrag lager is dan € 50,- euro vindt geen restitutie plaats. Als de klant in het verleden aanspraak heeft gemaakt op de dekking binnen de verzekering kan geen aanspraak meer worden gemaakt op restitutie.

11.11 Fiscale aspecten

Rente die betaald wordt voor een hypothecaire geldlening is alleen aftrekbaar voorzover deze geldlening is besteed aan de aanschaf, verbetering of het onderhoud van de eigen woning. Dit betekent dat de rente die betaald wordt over de "verhoging" van de hoofdsom ten behoeve van de koopsom voor de Woonlastenverzekering niet fiscaal aftrekbaar is. De Woonlastenverzekering is een schadeverzekering met een éénmalige uitkering in geval van schade. Deze uitkering wordt achteraf vastgesteld waarna de verstrekte voorschotten verrekend worden. Dit betekent dat uw klant dus in

geval van arbeidsongeschiktheid maandelijks een bedrag (voorschot) ontvangt. Dit bedrag is een aanvulling op de uitkering die uw klant ontvangt uit hoofde van de WIA en wordt daarop niet in mindering gebracht. Dit maandelijks voorschot op de eenmalige uitkering is belastingvrij. De Woonlastenverzekering is een zogenaamd "fiscaal neutraal" product. Dit houdt in dat de premie niet verrekend mag worden met de inkomstenbelasting en dat een eventuele uitkering onbelast is. Woonfonds Hypotheken kan niet garanderen dat de fiscale aspecten, zoals deze hierboven zijn beschreven, te allen tijde volledig toepassing zijn of zullen zijn.

11.12 Verzekeraar

De Woonlastenverzekering is ontwikkeld in samenwerking met de The Warranty Group (TWG). Een partij met ruim 40 jaar ervaring in betalingsbescherming en een goede reputatie op dit gebied. London General Insurance Company Ltd (LGI) treedt op als verzekeraar met betrekking tot de arbeidsongeschiktheids- en werkloosheidsdekking. London General Holdings, handelend onder de naam The Warranty Group (TWG), verzorgt de polisadministratie, schadeafwikkeling alsmede de provisieadministratie. Woonfonds Hypotheken heeft afspraken gemaakt met AWG omtrent de omgang met de gegevens van uw klanten. Deze afspraken houden in dat TWG uw klanten nooit zelfstandig mag benaderen voor andere zaken dan de reguliere uitvoering van de Woonlastenverzekering.

11.12.1 Schademelding

Wanneer uw klant vragen heeft over de Woonlastenverzekering of wanneer een schade moet worden gemeld, kunt u terecht bij de verzekeraar:

The Warranty Group (TWG)

Postbus 113

6880 AC Velp (Gld)

Alg.telefoonnr. : 026-7505790

Alg.faxnummer : 026-7505600

E-mail adres: info.cpi@eu.thewg.com

In geval van schade verloopt de communicatie, vanaf de schademelding rechtstreeks tussen de verzekeraar en uw klant.

11.12.2 Verzekeringsvoorwaarden

Voor de specifieke voorwaarden van de Woonlastenverzekering verwijzen wij naar de polisvoorwaarden. De polisvoorwaarden zijn uitsluitend van kracht tussen uw klant en de betreffende verzekeringsmaatschappijen. Woonfonds Hypotheken treedt op als gemachtigde namens de verzekeringsmaatschappij.

12 Overige informatie

12.1 Gedragscode Hypothecair Financiers

Hypotheekverstrekkers, consumentenorganisaties, organisaties van tussenpersonen en de overheid hebben samen een gedragscode tot stand gebracht. Het belangrijkste doel van deze code is ervoor te zorgen dat u verschillende hypotheekoffertes beter met elkaar kunt vergelijken. Een onafhankelijke commissie ziet erop toe dat alle partijen zich netjes aan de gedragscode houden. Deze gedragscode kunt u bij ons opvragen via het telefoonnummer (013) 461 20 10.

12.2 Financiële Bijsluiter

Voor een aantal producten is een financiële bijsluiter opgesteld. De financiële bijsluiter is een wettelijk verplicht document waarin informatie wordt gegeven over de belangrijkste kenmerken van complexe financiële producten. Het doel hiervan is dat de klant een afgewogen oordeel kan vormen over het product en diverse aanbiedingen eenvoudig met elkaar kan vergelijken. De bijsluiter geeft informatie over de belangrijkste eigenschappen van het product, het rendement, de kosten en de risico's. De getoonde rendementen en voorbeeldkapitalen zijn gebaseerd op de persoonlijke situatie van de klant. Woonfonds Hypotheken verstrekt de financiële bijsluiter standaard bij iedere offerte.

12.3 Privacy

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 fraudepreventie. Ook kunnen wij deze gegevens gebruiken om de klant te informeren over relevante producten en diensten. Als de klant geen prijs stelt op informatie over producten of diensten, dan kunt u dit schriftelijk melden bij Woonfonds Hypotheken, Postbus 54, 7300 AB Apeldoorn.

12.4 Intermediairovereenkomst

Verkoop van onze producten geschiedt alleen via het door ons aangestelde intermediair. De samenwerking van Woonfonds Hypotheken met het door haar aangestelde intermediair wordt geregeld en is vastgelegd in de intermediairovereenkomst. De in deze brochure vermelde criteria zijn algemene richtlijnen. Woonfonds Hypotheken behoudt zich het recht voor wijzigingen in de criteria en de hypotheekvoorwaarden aan te brengen. Van deze wijzigingen zullen wij u op de hoogte houden. Woonfonds Hypotheken beoordeelt in laatste instantie of een hypotheek verstrekt kan worden en tegen welke voorwaarden.

12.5 Disclaimer

Alle beschreven mogelijkheden, faciliteiten en situaties in deze brochure zijn algemeen en beknopt weergegeven. Er wordt niet gestreefd naar volledigheid. Wij behouden ons het recht voor om producten te wijzigen, of producten te beëindigen. Of een aangevraagde (extra) hypotheeklening wordt verstrekt, een verlangde mutatie kan worden doorgevoerd of van bepaalde faciliteiten gebruik kan worden gemaakt, wordt in laatste instantie door Woonfonds Hypotheken beoordeeld. Hierbij hanteert Woonfonds Hypotheken onder meer haar hypotheekvoorwaarden en haar acceptatievoorwaarden/- beleid. Er kunnen aan deze brochure geen rechten aan worden ontleend.