

Hoe wij beslissen over hypotheekaanvragen

Informatie voor adviseurs

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Algemene regels	6
hypotheekbedrag.....	6
verhoging hypotheek.....	6
Looptijd.....	6
2 ^o hypotheek.....	6
verhoogde inschrijving.....	6
mogelijke aflosvormen	6
situaties.....	6
hypotheken met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).....	7
overlijdensrisicoverzekering	7
hoofdelijk medeschuldenaarschap	7
berekening (toegestane) woonlast	7
toetsrente	8
normen oversluiten	8
hogere LTV bij lage LTI	8
hypotheek voor restschuld	8
extra lenen voor energiebesparing.....	9
oude woning nog niet overgedragen.....	9
oude woning nog niet verkocht	9
overbruggingshypotheek.....	10
De aanvrager	12
natuurlijk persoon	12
legitimatie en verblijfsvergunning	12
kredietwaardigheid.....	12
eigenaar, bewoner, schuldenaar	13
getrouwd of geregistreerd partnerschap, hypotheek op 1 naam	13
scheiding.....	13
CDD	13
De woning	14
acceptabel.....	14
niet acceptabel	14
eigen bedrijf in woning	14
vereniging van eigenaren.....	15
erfpacht	15
nieuwbouw en verbouw	15
waarborgcertificaat	15
koop- en leenconstructies	15
antispeculatiebeding en Groninger akte	15
waarde onder € 80.000.....	15
achterstallig onderhoud	15

De waarde van de woning	16
maximale verstrekking	16
marktwaarde na verbouwing.....	16
marktwaarde bij verhoging hypotheek.....	16
marktwaarde nieuwbouwwoning.....	16
taxatierapport	16
koopprijs	17
Bouwdepot bij nieuwbouw of verbouw.....	18
uitzondering verplicht bouwdepot	18
vrijwillig bouwdepot	18
minimaal bedrag	18
maximale looptijd	18
eigen middelen	18
gebruik	18
betalingen	18
Het inkomen	19
vast dienstverband, voorwaarden	19
stijging inkomen binnen 6 maanden	19
tijdelijk dienstverband met intentieverklaring, voorwaarden.....	19
tijdelijk dienstverband, toetsinkomen.....	19
IB-ondernemers en freelancers, voorwaarden.....	20
IB-ondernemers en freelancers, toetsinkomen.....	20
dga's (met een aandeel van 25% of meer), toetsinkomen	21
expats / kennismigranten	22
AOW	23
WAO, WIA/IVA, Wajong.....	23
WW, wachtgeld, bijstand.....	23
lopende uitkeringen van lijfrente, pensioenverzekering, arbeidsongeschiktheidsverzekering en dergelijke	23
alimentatie	23
vrij beschikbaar vermogen.....	23
schenking	23
verhuur	24
pgb	24
meer dan 1 dienstverband.....	24
contant inkomen.....	24
loonbeslag en looncessie	24
Financiële verplichtingen	25
alimentatie	25
krediet algemeen	25
krediet voor restschuld.....	25
schuld studiefinanciering.....	25
erfpacht (canonverplichting)	25

Bijlage 1: Samenvatting inkomensbronnen..... 26

Bijlage 2: Verschillen met NHG-regels en -voorwaarden 27
algemene regels 27
de aanvrager 27
de woning 27
het inkomen 28
financiële verplichtingen 28

Bijlage 3: Wijzigingen ten opzichte van acceptatiebeleid 2016 29

Inleiding

Het acceptatiebeleid van Achmea Bank bepaalt hoe wij beslissen over een aanvraag van een hypotheek. Met ons acceptatiebeleid beoordelen we:

- of een aanvraag voldoet aan onze algemene regels;
- of de aanvrager voldoet aan onze voorwaarden;
- of wij de woning geschikt vinden als onderpand;
- of de waarde van de woning hoog genoeg is in verhouding tot de hypotheek;
- of het inkomen van de aanvrager hoog genoeg is om de hypotheek te betalen.

Het uitgangspunt van ons acceptatiebeleid is dat we willen voorkomen dat onze klanten hun hypotheek niet meer kunnen betalen. Daarnaast is wet- en regelgeving verwerkt in ons acceptatiebeleid.

- ! Onze acceptatiecriteria zijn soms anders dan de NHG-voorwaarden. De belangrijkste verschillen staan in Bijlage 2.
- ! In een zeer bijzondere individuele situatie kan een hypotheek mogelijk zijn als de klant niet aan alle acceptatiecriteria voldoet. Hiervoor neemt u contact met ons op.
- ! We hoeven ons niet altijd aan het acceptatiebeleid in deze publicatie te houden. De informatie in deze publicatie geeft dus niemand ergens recht op.

Algemene regels

In dit hoofdstuk staan de algemene regels van het acceptatiebeleid van Achmea Bank.

hypotheekbedrag	<p>Het bedrag van een hypotheek is:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hoogstens 101% van de marktwaarde van de woning; • hoogstens € 750.000. Hierbij tellen de hypotheek op de oude woning en een overbruggingshypotheek niet mee.
verhoging hypotheek	<p>Van een verhoging van een bestaande hypotheek is sprake bij een 2^e of volgende hypotheek en bij een onderhandse opname. Een onderhandse opname kan een opname zijn uit een verhoogde hypothecaire inschrijving of een heropname. Voor deze verhogingen gelden dezelfde voorwaarden als voor een 1e hypotheek. Een verhoging is mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vanaf € 5.000.
Looptijd	<p>De looptijd is:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hoogstens 30 jaar; • minstens 5 jaar. Bij verhuizing accepteren we wel leningdelen met een resterende looptijd van minder dan 5 jaar.
2 ^e hypotheek	<p>Een 2^e of volgende hypotheek is alleen mogelijk als ook de 1^e hypotheek een hypotheek van Achmea Bank is.</p>
verhoogde inschrijving	<p>Verhoogde hypothecaire inschrijving is mogelijk.</p>
mogelijke aflosvormen	<p>Deze aflosvormen zijn mogelijk bij een nieuwe hypotheek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Annuïteiten Hypotheek; • Lineaire Hypotheek; • Aflossingsvrije Hypotheek. Het bedrag van de Aflossingsvrije Hypotheek mag hoogstens 50% van de getaxeerde marktwaarde zijn; (i.g.v. oversluiting gelden andere regels) • Banksparhypotheek (KREW) <p>Indien een bestaande klant verhuist kan hij zijn oude aflosvormen meenemen, toegestaan zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hybride hypotheek (verzekering) • Spaarhypotheek (verzekering) • Beleggingshypotheek (rekening) <p>! De klant kan de rente van een Aflossingsvrije Hypotheek alleen aftrekken als er sprake is van overgangsrecht volgens het Belastingplan 2013.</p> <p>! Niet Annuïtaire of Lineaire aflosvormen zijn mogelijk bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - overgangsrecht volgens het Belastingplan 2013, of - een Box 3 lening zonder NHG.
situaties	<p>Een hypotheek is mogelijk voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aankoop van een eigen woning; • onderhoud of verbetering van een eigen woning; • oversluiten van een bestaande hypotheek; • consumptieve besteding (rente niet aftrekbaar).

- ! Bij een hypotheek voor consumptieve besteding gelden deze voorwaarden:
 - toegestaan tot hoogstens 100% van de marktwaarde;
 - afsluiten via een afzonderlijk leningdeel;
 - bestedingsdoel moet blijken uit de aanvraag.

hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Voor een hypotheek met NHG gelden de voorwaarden en normen van Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Als het acceptatiebeleid van Achmea Bank strenger is, geldt het acceptatiebeleid van Achmea Bank. Deze situaties staan in Bijlage 2.

overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is verplicht zolang het hypotheekbedrag groter is dan 80% van de getaxeerde marktwaarde.

Voor de overlijdensrisicoverzekering geldt:

- Het verzekerd bedrag moet minstens zo hoog zijn als het hypotheekbedrag boven de 80% van de getaxeerde marktwaarde.
- Elke aanvrager waarvan het inkomen nodig is om de hypotheek te betalen, moet verzekerd zijn.
- Elke verzekeringnemer geeft ons het 1^e pandrecht op de overlijdensrisicoverzekering.

hoofdelijk medeschuldnaarschap

Het is niet mogelijk het maximale hypotheekbedrag te verhogen op basis van hoofdelijk medeschuldnaarschap. Een hypotheek met hoofdelijk medeschuldnaarschap is een hypotheek waarbij bijvoorbeeld ouders zich garant stellen.

berekening (toegestane) woonlast

Voor de berekening van de toegestane woonlasten gelden de regels en voorwaarden in de Ministeriële regeling hypothecair krediet. Belangrijke voorwaarden zijn:

- Een hypotheek is alleen mogelijk als de woonlasten voor de klant lager zijn dan de toegestane woonlasten.
- De toegestane woonlasten zijn afhankelijk van het toetsinkomen van de klant, de woonlastpercentages in de Ministeriële regeling hypothecair krediet en het rentepercentage.

! Achmea Bank hanteert de woonlastpercentages uit de Ministeriële regeling hypothecair krediet. Onder bepaalde voorwaarden mag het woonlastpercentage met maximaal 3% worden verhoogd.

! Voor aanvragers die de AOW-leeftijd bereikt hebben, gelden ruimere woonlastpercentages.

! Als de aanvrager in het buitenland belastingplichtig is, geldt er een andere berekeningsmethode (lagere woonlastpercentages) voor de maximale woonlast. Dit geldt niet als:

- ž de fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland gebeurt. Dat moet dan blijken uit een belastingverdrag, of als
- ž 1 van beide aanvragers belastingplichtig is in Nederland en het inkomen van die aanvrager het hoogste is.

- De woonlasten worden per leningdeel berekend op basis van werkelijke toetslasten. De woonlast van het totaal van de leningdelen mag niet hoger zijn dan de toegestane woonlasten.
- Bij tweeverdieners geldt het woonlastpercentage dat hoort bij het totaal van het hoogste toetsinkomen en 60% van het laagste toetsinkomen.

- De lasten van de hypotheek van de vorige woning tellen niet mee bij de berekening van de woonlasten. Ook de lasten van een overbruggingshypotheek tellen niet mee. De aanvrager moet wel bewijzen dat hij de dubbele woonlasten kan betalen zolang dat nodig is.

toetsrente

De berekening van de woonlasten gebeurt met een toetsrente.

- Is de rentevast-periode korter dan 10 jaar en is de rente in het bindend aanbod lager dan de toetsrente vastgesteld en gepubliceerd door de AFM? Dan is de toetsrente gelijk aan de AFM-toetsrente.
- In andere situaties is de toetsrente gelijk aan de rente in het bindend aanbod.
- Het is in bepaalde situaties mogelijk om hier een uitzondering op te maken. Dit geldt voor leningdelen met een kortere looptijd dan 10 jaar én die in de resterende periode geheel worden afgelost én de rente van toepassing is voor de gehele resterende looptijd van het leningdeel.

! Bij een hypotheek met meer dan 1 leningdeel is de toetsrente een gewogen gemiddelde van de toetsrente van elk leningdeel. De weging gebeurt met de hoofdsommen en de looptijden van de leningdelen.

normen oversluiten

Bij oversluiten zonder NHG gelden onder bepaalde voorwaarden ruimere normen. Bij oversluiten is een hypotheek mogelijk met:

- een LTV tot 110% van de marktwaarde;
- 110% van de LTI;
- een aflossingsvrij deel tot 80% van de getaxeerde marktwaarde.

! Bij de ruimere normen van oversluiten horen deze aanvullende voorwaarden:

- ž De aanvrager blijft in de woning wonen.
- ž De nieuwe hypotheek is niet hoger dan het af te lossen bedrag van de bestaande hypotheek (en de kosten voor het oversluiten).
- ž De af te lossen hypotheek moet al minstens 3 jaar lopen.
- ž Er mag geen hypotheek- of andere codering zijn bij het BKR.
- ž Het al bestaande aflossingsvrije deel kan nooit verhoogd worden.

hogere LTV bij lage LTI

De maximale LTV geldt niet als de woonlast lager is dan 60% van de maximale woonlast. In die situatie is een hypotheek mogelijk tot maximaal 110% van de marktwaarde.

hypotheek voor restschuld

Een hypotheek voor de financiering van een restschuld is mogelijk. De volgende voorwaarden gelden:

- De aanvrager is bestaande klant van Achmea Bank;
- Er moet een door beide partijen getekende koopovereenkomst worden aangeleverd waarbij de ontbindende voorwaarden zijn verstreken;
- Het maximale restschuldbedrag is 15% van de getaxeerde marktwaarde van de nieuwe woning. Er is een hypotheek mogelijk met een LTV tot 116% van de marktwaarde;
- Aflossing restschuldbedrag is annuïtair of lineair voor een maximale looptijd

van 15 jaar;

- Afsluiten via een afzonderlijk leningdeel;
- Rentevast-periode is 10 jaar of korter bij kortere looptijd;
- Rentevast-periode van de nieuwe hypotheek is minimaal 10 jaar;
- De kosten van de nieuwe hypotheek en de kosten van het restschuldbedrag zijn betaalbaar binnen de berekening van de LTI;
- Het bedrag van de restschuld is hoogstens € 70.000;
- Het bedrag van de hypotheek samen met het bedrag van de restschuld is hoogstens € 750.000;
- Stallingsfinanciering is alleen mogelijk voor een hypotheek met NHG. Er gelden de voorwaarden en normen van WEW.

extra lenen voor energiebesparing

De aanvrager kan extra lenen voor de kosten van energiebesparende voorzieningen in de woning.

- Het maximale hypotheekbedrag is dan 106% van de marktwaarde. De maximale verstrekking is 101% van de marktwaarde + de werkelijke kosten van de energiebesparende voorziening tot maximaal 106% van de marktwaarde (na verbouwing).
- Bij de berekening van de LTI kan tot € 9.000,- buiten beschouwing blijven.

Bij de berekening van de LTI kan ook € 9.000,- buiten beschouwing blijven:

- als het gaat om aankoop van een woning met een A++ label afgegeven voor 1 januari 2015; of
- als de EPC-waarde volgens een EPC-rapport niet hoger is dan 0,6.

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

- als het gaat om de financiering van een NulopdeMeter-woning; en
- ten aanzien van die woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor ten minste 10 jaar.

! Er geldt een toetsinkomen van ten minste € 33.000.

oude woning nog niet overgedragen

Een hypotheek is mogelijk als:

- de oude woning wel verkocht maar nog niet overgedragen is, en
- de ontbindende voorwaarden zijn verstreken.

oude woning nog niet verkocht

Een hypotheek is mogelijk onder deze voorwaarden:

- De maximale hypotheek is 101% van de marktwaarde van de nieuwe woning;
- Het taxatierapport van de oude woning kan eventueel worden opgesteld door de verkopend makelaar. De waarde van de oude woning kan ook worden aangetoond middels een waardebeoordeling door de verkopend makelaar in combinatie met een verkoopopdracht
- De bestaande hypotheek moet lager zijn dan 90% van de getaxeerde marktwaarde. Als de bestaande hypotheek hoger is dan 90% van de getaxeerde marktwaarde mag worden uitgegaan van het netto hypotheekbedrag mits de opbouwwaarde van het opbouwproduct bij verkoop direct verrekend kan worden met het bruto hypotheekbedrag;
- De getaxeerde marktwaarde van de oude woning mag niet hoger zijn dan € 500.000,-;
- De aanvrager blijft zich inspannen om de oude woning tegen een reële prijs te verkopen, d.w.z. tegen een marktconforme prijs en aantoonbaar actief (bijv. zichtbaar op Funda.nl) in de verkoop; Dit dient te worden aangetoond

door middel van een verkoopopdracht.

- Ook bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is een verkoopopdracht i.c.m. waardebepaling van de oude woning noodzakelijk. Indien de oude woning nog niet in de verkoop staat is een taxatierapport vereist. Uiterlijk een half jaar voor opleveringsdatum van de nieuwbouw moet de oude woning actief in de verkoop staan;
- Er moet worden aangetoond dat gedurende een periode van 12 maanden de dubbele lasten (bestaande hypotheek + eventuele overbruggingshypotheek) kunnen worden betaald;
- Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning moet worden aangetoond dat de dubbele lasten kunnen worden betaald tot de geschatte opleverdatum.
- Voor het bepalen van de lasten van de bestaande hypotheek wordt gerekend met de werkelijke bruto maandlast.
- Voor het bepalen van de lasten van de eventuele overbruggingshypotheek wordt gerekend met de AFM-toetsrente.
- Indien huidige woning onder water staat (verkocht of niet) dan geldt het beleid 'hypotheek voor restschuld'. Als er sprake is van een polis die tot uitkering komt dient de afkoopwaarde van de polis voor het Bindend Aanbod te worden aangetoond.

Indien de bestaande hypotheek hoger is dan 90% van de waarde en de klant heeft nog meer eigen middelen (naast het bedrag wat benodigd is voor dubbele lasten en aankoop), dan valt dit onder de noemer 'maatwerk' en wordt de aanvraag apart in het Krediet Overleg beoordeeld.

overbruggingshypotheek

De aanvrager kan een overbruggingshypotheek sluiten voor de periode vanaf de overdracht van de nieuwe woning tot de overdracht van de oude woning. Er gelden onderstaande voorwaarden:

- De overbruggingshypotheek wordt aangegaan om een nieuwe woning te kopen.
- Wanneer de oude woning nog niet is verkocht, geldt als overbruggingshypotheek het verschil tussen 90% van de getaxeerde marktwaarde van de oude woning en de restant hypotheek op de oude woning. Een taxatierapport is dan verplicht.
- Wanneer de oude woning onherroepelijk is verkocht, geldt dat de overbruggingshypotheek niet hoger is dan de verkoopopbrengst volgens de verkoopovereenkomst voor de oude woning na aftrek van:
 - ž de restant hypotheek op de oude woning; en
 - ž de verkoopkosten van de oude woning.
- Achmea Bank krijgt het recht van hypotheek op de oude en de nieuwe woning.
- De aanvrager bewijst dat hij de kosten van de oude en de nieuwe hypotheek en van de overbruggingshypotheek kan betalen. Dat kan met een bewijs van voldoende regulier inkomen of met een bewijs van voldoende eigen middelen.
- De klant lost de overbruggingshypotheek af bij de overdracht van de oude woning.

De maximale looptijd van een overbruggingshypotheek is, gerekend vanaf de passeerdatum van de nieuwe hypotheek:

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

Indien nodig is het mogelijk om een overbrugging te verlengen met 12 maanden (bestaande bouw) of 6 maanden (nieuwbouw). Bij een verleningsaanvraag zal de

inkomens- en vermogenspositie van de klant opnieuw beoordeeld worden.

De aanvrager

In dit hoofdstuk staat aan welke voorwaarden een aanvrager moet voldoen.

natuurlijk persoon

Een hypotheek is alleen mogelijk voor een natuurlijk persoon, niet voor bedrijven of woongroepen. De aanvrager moet:

- handelingsbekwaam zijn en niet onder curatele of onder bewind staan;
- 18 jaar of ouder zijn;
- Nederlands ingezetene zijn, dat wil zeggen:
 - ž langer dan 4 maanden in Nederland wonen of gaan wonen, en
 - ž geregistreerd zijn in de Basisregistratie Personen (BRP).

legitimatie en verblijfsvergunning

Een aanvrager die de Nederlandse nationaliteit of de nationaliteit van een EU-lidstaat of van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein heeft, moet zich legitimeren met:

- een geldig paspoort, of
- een geldige Europese identiteitskaart.

Een aanvrager die niet de Nederlandse nationaliteit of de nationaliteit van een EU-lidstaat of van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein heeft, moet zich legitimeren met:

- een geldig paspoort, en
- een vreemdelingendocument van de Immigratie- en Naturalisatiedienst, of een sticker in het paspoort waaruit blijkt:
 - dat er een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd is. Is het inkomen van de mede-aanvrager niet nodig voor de hypotheek? Dan kan de mede-aanvrager volstaan met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd.
 - er een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen is;
 - er een document 'Duurzaam verblijf burgers van de Unie' is;
 - er een verblijfsvergunning is voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

! Voor aanvragers uit Kroatië is ook een tewerkstellingsvergunning vereist.

kredietwaardigheid

Een hypotheek is niet mogelijk als bij onze BKR-toets blijkt dat een aanvrager 1 van deze registraties heeft:

- een achterstand (A- registratie)*;
- een cijfercodering (code 1 t/m 5);
- een nog lopende schuldregeling (SR);
- een codering op een hypotheek (HY);
- een afgelopen schuldregeling (SR);
- een restant obligo (RO).

- * Een hypotheek is wel mogelijk bij A-registraties en A1-registraties als:
- a. er bij het BKR een herstelcode (H) is vermeld, of als
 - b. het BKR aangeeft dat de betreffende lening is afgelost, of als
 - c. de geldgever verklaart dat de achterstanden zijn ingelopen of de lening is afgelost, of als
 - d. de A-registratie of A1-registratie niet terecht blijkt;
 - e. lid b en c zijn niet van toepassing indien de lening is afgelost vanwege een restschuld op deze lening.

Als daar aanleiding voor is, kan Achmea Bank de kredietwaardigheid en het betalingsgedrag ook toetsen bij buitenlandse kredietregistratiebureaus. De uitkomst van deze toets telt dan mee voor de beslissing over de acceptatie.

Een (volgende) hypotheek is voor bestaande klanten van Achmea Bank alleen mogelijk als er de laatste 3 jaar geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest.

eigenaar, bewoner, schuldenaar

Alle eigenaren van de woning:

- moeten in de woning wonen;
- moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar.

Alle aanvragers van wie het inkomen nodig is voor de hypotheek:

- moeten eigenaar van de woning zijn;
- moeten in de woning wonen;
- moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar.

getrouwd of geregistreerd partnerschap, hypotheek op 1 naam

Bij aanvragers die getrouwd of geregistreerd partners zijn moet de hypotheek op 2 namen komen. Dat wil zeggen dat beide partners als hoofdelijk schuldenaar de hypotheekakte ondertekenen. Er geldt 1 uitzondering. De hypotheek kan wel op naam van 1 van de partners komen als:

- het inkomen van die partner hoog genoeg is, en
- er huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden zijn met volledige uitsluiting, en
- de woning op naam van de aanvrager staat.

scheiding

Een hypotheekaanvraag of een verzoek om ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid is mogelijk na de datum van een getekend echtscheidingsconvenant. Voor passeren moet alles geregeld zijn en alle stukken ontvangen. De uitgangspunten in het echtscheidingsconvenant moeten zijn overgenomen in het vonnis. Of er een NHG is maakt hierbij niet uit.

De hypotheekakte kan pas passeren als het echtscheidingsvonnis of de ontbinding van het geregistreerd partnerschap is ingeschreven bij de Burgerlijke Stand.

CDD

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

De woning

In dit hoofdstuk staat voor welke woningen een hypotheek mogelijk is.

acceptabel

Een hypotheek is mogelijk voor een woning die:

- in Nederland staat;
- courant is;
- goed onderhouden is;
- vrij is van huurrechten en gebruiksrechten;
- geschikt is en gebruikt zal worden als hoofdverblijf van de aanvrager;
- uiterlijk op de datum van de ondertekening van de hypotheekakte op naam van de aanvrager staat.

Een hypotheek is mogelijk op:

- de volle eigendom van grond (met woning);
- een appartementsrecht;
- een erfpachtrecht.

! Een recht van opstal voor een nutsbedrijf is acceptabel.

niet acceptabel

Een hypotheek is niet mogelijk op een:

- beleggingspand;
- bedrijfspand. Bij een eigen bedrijf in de woning is onder bepaalde voorwaarden wel een hypotheek mogelijk; zie 'eigen bedrijf in woning';
- (gedeeltelijk) verhuurde woning;
- woning met een agrarische bestemming;
- (verplaatsbare) recreatiewoning of een mobiel chalet;
- stacaravan of woonwagen;
- waterwoning;
- woning op verontreinigde grond;
- woning die deel uitmaakt van een coöperatieve vereniging;
- dienstwoning waarbij het woonrecht gekoppeld is aan de functie;
- woning op een industrie- of bedrijventerrein;
- woning met koopsubsidie;
- woning (die gebouwd wordt) in een project met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;
- woning die zelf gebouwd wordt;
- woning met 2 wooneenheden.

Een hypotheek is niet mogelijk op:

- een zakelijk recht van gebruik en bewoning of vruchtgebruik;
- uitsluitend een recht van opstal;
- ondererfpacht (wel mogelijk op ondererfpacht in combinatie met Koopgarant);
- een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve vereniging;
- een economisch eigendom van een woning.

eigen bedrijf in woning

Als de aanvrager zelf een bedrijf heeft in de woning is een hypotheek mogelijk onder deze voorwaarden:

- De getaxeerde marktwaarde van het woongedeelte moet minstens 60% van de totale marktwaarde zijn.
- Er mag geen huurovereenkomst zijn.

- Het maximale hypotheekbedrag is 100% van de marktwaarde.

vereniging van eigenaren	<p>Bij een appartement met een vereniging van eigenaren geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De vereniging van eigenaren moet ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel. • De vereniging van eigenaren moet actief zijn.
erfpacht	<p>Bij erfpacht van de grond kan de looptijd van de hypotheek niet langer zijn dan de resterende duur van de erfpacht. Voor een hypotheek met NHG geldt een uitzondering.</p> <p>Bij bestaande erfpacht waarbij een particulier de blote eigendom van de grond heeft, moet uit een Notariële Opinie blijken dat aan alle criteria voor een groene beoordeling is voldaan.</p>
nieuwbouw en verbouw	<p>Bij een niet projectmatige nieuwbouw moet de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn. Deze vergunning moet uiterlijk op de datum van het bindend aanbod zijn verleend.</p> <p>In geval van aankoop van een woning inclusief vergunningsplichtige verbouwing moet de vergunning ontvangen zijn voor het uitbrengen van het Bindend Aanbod. Het is niet mogelijk om een Bindend Aanbod uit te brengen met als voorbehoud de ontvangst van de omgevingsvergunning.</p>
waarborgcertificaat	<p>Bij nieuwbouw moet een waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling met het keurmerk van de Stichting GarantieWoning. Die instellingen staan op www.garantiewoning.nl.</p>
koop- en leenconstructies	<p>De enige koop- en leenconstructies waarbij een hypotheek mogelijk is, zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Koopgarant met NHG; • Slimmer Kopen met NHG; • Starterslening met NHG;
antispeculatiebeding en Groninger akte	<p>Bij een woning met een antispeculatiebeding is alleen een hypotheek met NHG mogelijk.</p> <p>Een hypotheek is niet mogelijk als de feitelijke levering en de juridische levering niet gelijktijdig zijn, zoals bij een Groninger akte.</p>
waarde onder € 80.000	<p>Bij woningen met een getaxeerde marktwaarde van minder dan € 80.000 is alleen een NHG-hypotheek mogelijk.</p>
achterstallig onderhoud	<p>Er is een bouwkundig rapport vereist als:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de taxateur dit adviseert; • de kosten voor het herstellen van direct achterstallig onderhoud bij de taxatie op meer dan 10% van de marktwaarde zijn geschat. <p>De kosten voor het direct noodzakelijk herstel worden bepaald op basis van uitvoering door derden. Het bedrag van de herstelkosten komt in een bouwdepot. Blijkt de noodzaak van direct herstel uit een vrijwillig bouwkundig rapport? Ook dan kan Achmea Bank eisen dat het bedrag voor de herstelkosten in een bouwdepot komt.</p>

De waarde van de woning

Het maximale hypotheekbedrag is onder meer gekoppeld aan de waarde van de woning. Meestal is voor de waardebepaling een recent taxatierapport vereist. In sommige situaties volstaat de laatste WOZ-beschikking of OZB-aanslag.

maximale verstrekking	<ul style="list-style-type: none"> • De maximale verstrekking is 101% van de getaxeerde marktwaarde maar nooit meer dan de koopsom + maximaal 6% bijkomende kosten.
marktwaarde na verbouwing	De (getaxeerde) marktwaarde na verbouwing kan alleen bepalend zijn voor de maximale hypotheek als het hele bedrag voor de verbouwing in een bouwdepot komt.
marktwaarde bij verhoging hypotheek	<p>Bij verhoging van een bestaande hypotheek kan de WOZ-waarde gelden als marktwaarde. Dat kan alleen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het hypotheekbedrag lager is dan 80% van de WOZ-waarde, en • het hypotheekbedrag maximaal € 300.000 is, en • de woning geen bedrijfsbestemming heeft en ook niet gedeeltelijk als bedrijf gebruikt wordt. <p>! Als WOZ-waarde geldt de waarde in de meest recente WOZ-beschikking of OZB-aanslag (niet: taxatieverslag). Na 1 maart van het lopende jaar geldt de WOZ-beschikking of OZB-aanslag met waardepeildatum 1 januari van het voorgaande jaar.</p>
marktwaarde nieuwbouwwoning	<p>Bij een nieuwbouwwoning geldt als marktwaarde de koop-/aannemingsom volgens een ondertekende koop-/aannemingsovereenkomst of de kosten die een bouwkundig bedrijf heeft begroot. Extra kosten die mee kunnen tellen voor de marktwaarde zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de koopprijs van de grond (of afkoopprijs erfpacht); • de bouwrente; • de kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen; • het renteverlies tijdens de bouwperiode; • de kosten van aansluiting op openbare nutsvoorzieningen; • kosten van de bouw.
taxatierapport	<p>Als een taxatierapport vereist is, gelden deze eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In het taxatierapport moet de marktwaarde vrij van huur en gebruik staan. Ook kan de marktwaarde na een verbouwing in het taxatierapport staan. • Bij een 2^e of volgende hypotheek, een heropname en een opname uit verhoogde inschrijving, mag de marktwaarde in het taxatierapport niet geïndexeerd zijn. • Het taxatierapport mag op de datum van het bindend aanbod niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de waardepeildatum. • De taxateur mag niet direct of indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering via de geldnemer, koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever. • Het taxatierapport moet zijn gemaakt volgens het laatst uitgegeven model (januari 2013) van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF), de Ne-

derlandse Vereniging van Makelaars (NVM), VastgoedPRO en VBO Makelaar.

- Het taxatierapport moet zijn goedgekeurd door een gecertificeerd validatie-instituut, volgens de regels van Stichting Taxatie en Validatie (Stenv). Bij de Stenv zijn aangesloten: NWWI, TaxateursUnie, iValidatie en TaxatieValidatieinstituut.

koop prijs

Als koopprijs van een bestaande woning geldt de koopprijs zonder roerende zaken. De koopprijs moet blijken uit een koopovereenkomst die is ondertekend door de aanvrager van de hypotheek en door de verkoper.

Bouwdepot bij nieuwbouw of verbouw

Bij een hypotheek voor een nieuwbouwwoning of voor een verbouwing komt het bedrag van de hypotheek in een bouwdepot.

uitzondering verplicht bouwdepot	<p>Een bouwdepot is niet verplicht maar wel (vrijwillig) mogelijk als:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de hypotheek is gebaseerd op de marktwaarde voor verbouwing, en • de hypotheek betaalbaar is gebleken na een box 3 toets.
vrijwillig bouwdepot	<p>Een vrijwillig bouwdepot is alléén mogelijk in de situatie hierboven ('uitzondering verplicht bouwdepot').</p>
minimaal bedrag	<p>Het minimale depotbedrag is € 1.000. Dit geldt voor een hypotheek zonder NHG.</p> <p>! Voor een NHG-hypotheek geldt geen minimale depotverplichting en zijn de regels van NHG van toepassing.</p>
maximale looptijd	<p>De maximale looptijd van een bouwdepot staat in de hypotheekvoorwaarden.</p>
vergoeding	<p>De rentevergoeding op het geld in het bouwdepot staat in de hypotheekvoorwaarden.</p>
eigen middelen	<p>Als de aanvrager een deel van de bouw of verbouw met eigen geld betaalt, moet de aanvrager eerst dat eigen geld gebruiken. Pas daarna kan de aanvrager vanuit het bouwdepot betalen.</p>
gebruik	<p>De aanvrager mag het bouwdepot alleen gebruiken voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de afgesproken verbouwing of renovatie; • bij nieuwbouw: <ul style="list-style-type: none"> - nog niet vervallen termijnen; - meerwerk; - bijkomende kosten.
betalingen	<ul style="list-style-type: none"> • Betalingen uit een bouwdepot zijn alleen mogelijk als aannemelijk is dat de kosten werkelijk gemaakt zijn. Bij verbouw zijn voor de betalingen een verbouwingsspecificatie en (kopie) nota's vereist. • Betalingen uit het bouwdepot zijn alleen mogelijk voor facturen met een datum na de datum van het bindend aanbod.

Het inkomen

In dit hoofdstuk staat welke inkomensbronnen er wel en niet meetellen bij de bepaling van het toetsinkomen.

! In Bijlage 1 staat een beknopte samenvatting van de informatie over inkomensbronnen en onderdelen daarvan.

vast dienstverband, voorwaarden	<p>Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd meetellen onder deze voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er is geen voornemen om het dienstverband op korte termijn te stoppen. • De proeftijd is voorbij. • Het dienstverband voor onbepaalde tijd moet blijken uit: <ul style="list-style-type: none"> ž een recente loonstrook, en ž een werkgeversverklaring volgens NHG-model die op de datum van het bindend aanbod niet ouder is dan 3 maanden. <p>Als vast dienstverband telt ook een dienstverband dat ingaat binnen 6 maanden na de datum van het bindend aanbod, onder voorwaarde dat uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het een dienstverband voor onbepaalde tijd is, en • er geen proeftijd is.
stijging inkomen binnen 6 maanden	<p>Het is mogelijk rekening te houden met een inkomensstijging binnen 6 maanden na de datum van het bindend aanbod. Voorwaarde is dat de werkgever schriftelijk en zonder voorwaarden de inkomensstijging bevestigt. Het kan alleen bij een dienstverband voor onbepaalde tijd.</p>
tijdelijk dienstverband met intentieverklaring, voorwaarden	<p>Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd meetellen onder deze voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op de datum van het bindend aanbod is de proeftijd voorbij. • De werkgever heeft een schriftelijke intentieverklaring gegeven volgens het NHG-model.
tijdelijk dienstverband, toetsinkomen	<p>Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen meetellen van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • seizoenswerk; • uitzendwerk; • oproep- of invalwerk; • een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring; • een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd nog niet voorbij is. <p>Dit geldt alleen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er een (loon)dienstverband is; • uit een werkgeversverklaring blijkt dat er inkomen is uit dat dienstverband. <p>Bij de bepaling van het toetsinkomen telt mee het gemiddelde jaarinkomen van de laatste 3 kalenderjaren, maar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar, en • maximaal het verwachte inkomen van het lopend jaar. <p>! Ook loonvervangende uitkeringen zoals een werkloosheidsuitkering,</p>

wachtgeld, ziektewet of bijstand tellen mee bij de berekening van het gemiddelde jaarinkomen. Dat kan echter alleen als er inkomen is uit een actief tijdelijk dienstverband.

- ! Wordt er bij de berekening van het toetsinkomen een loonvervangende uitkering meegeteld? Dan is het hypotheekbedrag maximaal € 245.000

IB-ondernemers en freelancers, voorwaarden

Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen uit een zelfstandig beroep meetellen. Daarbij gelden deze voorwaarden:

- De onderneming moet in Nederland gevestigd en belastingplichtig zijn.
- De onderneming mag niet actief zijn in een branche die gerelateerd is aan de drugsindustrie, pornografische- of seksindustrie, wapenhandel of gokken. De onderneming mag ook niet actief zijn in de horeca, in de agrarische sector, in de autohandel, in de handel in onroerend goed of in een andere branche die niet voldoende te beoordelen is.

Bij een hypotheek zonder NHG is voor de bepaling van het toetsinkomen nodig:

- een door de accountant (NBA of NOAB) ingevuld formulier 'Verklaring Zelfstandigen';
- als een Verklaring Zelfstandigen niet mogelijk is: de jaarrekeningen en belastingaangiften van de laatste drie kalenderjaren.

- ! Bij freelancers zijn alleen de belastingaangiften en -aanslagen van de laatste 3 kalenderjaren nodig.

IB-ondernemers en freelancers, toetsinkomen

Voor de bepaling van het toetsinkomen geldt:

- het gemiddelde (ongewogen) van de netto winst (op basis van het saldo fiscale winstberekening volgens de IB-aangifte) over de laatste drie kalenderjaren (NHG en zonder NHG); of
- de gemiddelde (gewogen) netto winst (op basis van saldo fiscale winstberekening van de aangifte IB) van de laatste 3 kalenderjaren, waarbij het afgelopen jaar 3 keer meetelt en de jaren ervoor respectievelijk 2 en 1 keer. Bij deze 1-2-3 methode is een rente-opslag van toepassing op de eerste rente vast periode (zonder NHG).

Voor beide methoden geldt dat het toetsinkomen maximaal het saldo fiscale winst van het laatste kalenderjaar bedraagt.

Het saldo fiscale winst uit het laatste kalenderjaar mag maximaal 40% hoger zijn dan het jaar ervoor. Is de netto winst in het laatste kalenderjaar meer dan 40% gestegen dan wordt de aanvraag apart in het Krediet Overleg beoordeeld.

Bij een negatief eigen vermogen in enig jaar is onder voorwaarden een hypotheek mogelijk. Er gelden de volgende voorwaarden:

- plausibele onderbouwing;
- de aanvraag wordt apart in het Krediet Overleg beoordeeld.

Ook andere gegevens kunnen bepalend zijn voor de acceptatie, bijvoorbeeld de liquiditeit en solvabiliteit.

Voor ondernemers die korter dan drie hele kalenderjaren zelfstandig zijn, is onder voorwaarden een hypotheek mogelijk. Er gelden de volgende voorwaarden:

- Het gebroken aanvangsjaar wordt voor het vaststellen van het toetsinkomen buiten beschouwing gelaten; Wel wordt hier naar gekeken in de beoordeling.
- Een zelfstandige dient minimaal 1 kalenderjaar actief te zijn.
- Is de aanvrager korter dan 2 kalenderjaren zelfstandig dan wordt uitgegaan van 1 kalenderjaar en telt 80% van het toetsinkomen mee;
- Indien de aanvrager langer dan 2, maar korter dan 3 kalenderjaren zelfstandig is wordt uitgegaan van 90% van het gemiddelde (ongewogen) toetsinkomen over de laatste 2 kalenderjaren;
- Het inkomen uit een eerder loondienstverband mag worden meegenomen, mits branche gerelateerd en in een vergelijkbare functie, op basis van jaaropgaven. Hier mag worden uitgegaan van 100% van het gemiddelde loon en inkomen uit onderneming over drie kalenderjaren (of het gewogen gemiddelde middels de 1-2-3 methodiek).
- Het toetsinkomen is maximaal het inkomen van het laatste kalenderjaar.
- De prognose van het lopend jaar moet minimaal gelijk zijn aan het afgelopen kalenderjaar, afgegeven door de accountant (NBA of NOAB). Prognose wordt gebruikt voor verrijking van het inzicht en niet voor berekening van het inkomen.

Het loon uit het laatste kalenderjaar mag maximaal 40% hoger zijn dan het jaar ervoor. Is het loon in het laatste kalenderjaar meer dan 40% gestegen, dan wordt de aanvraag apart in het Krediet Overleg beoordeeld.

Er geldt een maximale verstrekking tot 101% van de marktwaarde van de woning.

aanleveren jaarcijfers of IB-aangiften

Tot **1 mei 2017** dient standaard aangeleverd te worden:

- 2013-2014-2015 ter bepaling toetsinkomen
- + concept cijfers of aangifte IB 2016 (controle op trendbreuk)

Na **1 mei 2017** dient aangeleverd te worden:

- 2014-2015-2016 ter bepaling toetsinkomen

dga's (met een aandeel van 25% of meer), toetsinkomen

Voor de bepaling van het toetsinkomen geldt:

- het gemiddelde (ongewogen) loon van de dga over de laatste 3 kalenderjaren (NHG en zonder NHG); of
- het gemiddelde loon van de dga van de laatste 3 kalenderjaren, waarbij het afgelopen jaar 3 keer meetelt en de jaren ervoor respectievelijk 2 en 1 keer. Bij deze 1-2-3 methode is een rente-opslag van toepassing op de eerste rente vast periode (zonder NHG).

Voor beide methoden geldt dat het toetsinkomen maximaal het loon van de dga in het laatste kalenderjaar bedraagt.

Het loon uit het laatste kalenderjaar mag maximaal 40% hoger zijn dan het jaar ervoor. Is het loon in het laatste kalenderjaar meer dan 40% gestegen dan wordt de aanvraag apart in het Krediet Overleg beoordeeld.

Ook andere gegevens kunnen bepalend zijn voor de acceptatie. Bijvoorbeeld:

- de fiscale winst uit de onderneming en het aandeel van de dga daarin;
- de liquiditeit en solvabiliteit van de onderneming.

! Een hypotheek is niet mogelijk op basis van inkomen uit een constructie met een holding en meerdere werkmaatschappijen.

Bij een negatief eigen vermogen in enig kalenderjaar is onder voorwaarden een hypotheek mogelijk. Er gelden de volgende voorwaarden:

- plausibele onderbouwing;
- de aanvraag wordt apart in het Krediet Overleg beoordeeld.

Voor ondernemers die korter dan drie hele kalenderjaren zelfstandig zijn, is onder voorwaarden een hypotheek mogelijk. Er gelden de volgende voorwaarden:

- Het gebroken aanvangsjaar wordt voor het vaststellen van het toetsinkomen buiten beschouwing gelaten; Wel wordt hier naar gekeken in de beoordeling.
- Een zelfstandige dient minimaal 1 kalenderjaar actief te zijn.
- Is de aanvrager korter dan 2 kalenderjaren zelfstandig dan wordt uitgegaan van 1 kalenderjaar en telt 80% van het toetsinkomen mee;
- Indien de aanvrager langer dan 2, maar korter dan 3 kalenderjaren zelfstandig is wordt uitgegaan van 90% van het gemiddelde (ongewogen) toetsinkomen over de laatste 2 kalenderjaren;
- Het inkomen uit een eerder loondienstverband mag worden meegevoerd, mits branche gerelateerd en in een vergelijkbare functie, op basis van jaaropgaven. Hier mag worden uitgegaan van 100% van het gemiddelde loon en inkomen uit onderneming over drie kalenderjaren (of het gewogen gemiddelde middels de 1-2-3 methodiek).
- Het toetsinkomen is maximaal het inkomen van het laatste kalenderjaar.
- De prognose van het lopend jaar moet minimaal gelijk zijn aan het afgelopen kalenderjaar, afgegeven door de accountant (NBA of NOAB). Prognose wordt gebruikt voor verrijking van het inzicht en niet voor berekening van het inkomen.

Het loon uit het laatste kalenderjaar mag maximaal 40% hoger zijn dan het jaar ervoor. Is het loon in het laatste kalenderjaar meer dan 40% gestegen dan wordt de aanvraag apart in het Krediet Overleg beoordeeld.

Er geldt een maximale verstrekking tot 101% van de marktwaarde van de woning.

expats / kennismigranten

Bij de bepaling van het toetsinkomen telt het inkomen van expats / kennismigranten mee. Maar een hypotheek is alleen mogelijk in combinatie met NHG. Een arbeidsovereenkomst is vereist, behalve als de expat / kennismigrant uit een EU-land komt of uit Noorwegen, IJsland, Liechtenstein, Zwitserland.

AOW	Bereikt de aanvrager binnen 10 jaar na de datum van het bindend aanbod de AOW-leeftijd of wil de aanvrager eerder met pensioen gaan? Dan moet de aanvrager aantonen dat de AOW-uitkering en het pensioeninkomen voldoende zijn om de hypotheek te blijven betalen.
WAO, WIA/IVA, Wajong	Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen van blijvende sociale uitkeringen meetellen. 'Blijvend' wil zeggen dat er een toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring moet zijn waarin staat dat het recht op uitkering voor een niet-beperkte periode geldt. WAO en WAZ mogen als blijvende uitkeringen worden beschouwd, ongeacht de aanvangsdatum. Meer informatie hierover staat op www.nhg.nl .
WW, wachtgeld, bijstand	Inkomen uit uitsluitend WW, wachtgeld, ziektewet of bijstand telt niet mee bij de berekening van het toetsinkomen.
lopende uitkeringen van lijfrente, pensioenverzekering, arbeidsongeschiktheidsverzekering en dergelijke	Bij de bepaling van het toetsinkomen kunnen lopende uitkeringen van inkomensverzekeringen meetellen voor de duur ervan. Voorbeelden van inkomensverzekeringen zijn: lijfrentes, pensioenvoorzieningen, arbeidsongeschiktheidsverzekering en werkloosheidsverzekeringen.
alimentatie	Bij de bepaling van het toetsinkomen kan partneralimentatie meetellen voor de duur ervan. Kinderalimentatie telt niet mee. Deze voorwaarden gelden: <ul style="list-style-type: none"> • De alimentatie moet zijn vastgelegd in een rechterlijke uitspraak of in een overeenkomst tot beëindiging van geregistreerd partnerschap. • Minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid zijn.
vrij beschikbaar vermogen	Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen uit vrij beschikbaar vermogen meetellen onder deze voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> • Minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid zijn. • Het vrij beschikbaar vermogen moet eenvoudig liquide te maken zijn. • De aanvrager moet het vrij beschikbaar vermogen bewijzen met de laatste belastingaangifte en een recent rekeningafschrift of waardeoverzicht. • Het vrij beschikbaar vermogen mag niet verpand zijn. • Het vrij beschikbaar vermogen moet aangehouden worden bij een financiële instelling die onder AFM-toezicht staat. <p>! De berekening van het inkomen uit vrij beschikbaar vermogen gebeurt met de rente die het CHF vaststelt (nu 3%). Als de rente van de hypotheek lager is, gebeurt de berekening met het rentepercentage van de hypotheek.</p>
schenking	Bij de berekeningen kan rekening worden gehouden met schenkingen, bijvoorbeeld door ouders of grootouders. Dat het een schenking is, moet blijken uit een kopie van een bankafschrift, een afrekeningsbewijs van een notaris of een schenkingsovereenkomst (onderhands of notarieel). Een schenking van meer dan € 25.000,- moet altijd schriftelijk vastgelegd wor-

den in een schenkingsovereenkomst (onderhands of notarieel). Daaruit moet blijken dat de schenking onherroepelijk is.

verhuur

Bij de bepaling van het toetsinkomen telt inkomen uit verhuur niet mee.

pgb

Bij de bepaling van het toetsinkomen telt inkomen uit een persoonsgebonden budget niet mee.

meer dan 1 dienstverband

Heeft de aanvrager meer dan 1 dienstverband en een werkweek van meer dan 40 uur? Dan telt het inkomen mee op basis van een 40-urige werkweek.

contant inkomen

Bij de bepaling van het toetsinkomen tellen contante salarisbetalingen niet mee.

loonbeslag en looncessie

Een hypotheek is niet mogelijk als er bij de aanvrager sprake is van loonbeslag of looncessie.

Financiële verplichtingen

Bij de berekening van het maximale hypotheekbedrag kunnen financiële verplichtingen een rol spelen. In dit hoofdstuk staat om welke financiële verplichtingen het gaat en hoe ze doorwerken in de berekeningen.

alimentatie	De alimentatieverplichting voor een ex-partner gaat van het toetsinkomen af. Kinderalimentatie speelt geen rol.
krediet algemeen	Bij kredieten wordt gerekend met een maandlast van minstens 2% per maand (per jaar: 24%) over de oorspronkelijke hoofdsom of de kredietlimiet.
krediet voor restschuld	<p>Gaat het om een krediet voor de aflossing van een restschuld op de oude woning? Dan wordt gerekend met de netto maandlast als aan deze voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De klant moet aantonen dat het krediet gebruikt wordt voor de aflossing van een restschuld op de oude woning. • De looptijd van het krediet is niet meer dan 15 jaar. • De restschuld wordt annuitair of lineair afgelost. • De rente moet vast staan voor de hele looptijd van het krediet. • Er mag geen betalingsachterstand zijn voor de oude hypotheek.
schuld studiefinanciering	<p>Bij een terug te betalen studiefinanciering wordt gerekend met een maandlast van 0,75% van het oorspronkelijk geleende bedrag, tenzij sprake is van een extra aflossing. In dat geval mag worden uitgegaan van het nieuwe leningbedrag.</p> <p>Als blijkt dat de studiefinanciering valt onder de nieuwe Wet Studievoorschot mag rekening worden gehouden met een financiële verplichting van 0,45%.</p>
erfpacht (canonverplichting)	De maximaal toegestane woonlast wordt verlaagd met de kosten van canonverplichtingen zoals erfpacht.

! Achmea Bank controleert of de financiële verplichtingen waarbij aflossen noodzakelijk is, daadwerkelijk zijn afgelost of opgeheven. Een aflossing dient voor het passeren van de hypotheekakte gebeuren. Het is niet mogelijk om een krediet af te lossen bij het passeren van de hypotheekakte.

! Een fiscale lening van derden, met als specifiek doel het verkrijgen in eigendom van de woning, wordt in mindering gebracht op het maximale hypotheekbedrag.

Bijlage 1: Samenvatting inkomensbronnen

In de tabel hieronder staan de belangrijkste inkomensbronnen en -bestanddelen. Daarbij is vermeld in hoeverre het inkomen meetelt bij de bepaling van het toetsinkomen. De voorwaarden staan in het hoofdstuk 'Het inkomen'.

	telt voor	belangrijke voorwaarde
Inkomen uit arbeid of uitkering		
bruto jaarinkomen	100%	
pensioen, AOW, VUT-uitkering	100%	
sociale uitkering	100%	blijvende uitkering
vakantietoeslag	100%	
onregelmatigheidstoeslag	100%	structureel, alleen bedrag van laatste 12 maanden
vaste 13 ^e maand	100%	
provisie	100%	structureel, alleen bedrag van laatste 12 maanden
vaste eindejaarsuitkering	100%	niet afhankelijk van bedrijfsresultaat
overwerk	100%	structureel, alleen bedrag van laatste 12 maanden
VEB-toelage	100%	
inkomen uit zelfstandig beroep	100%	Bij minstens 3 kalenderjaren zelfstandig
ander inkomen		
inkomensverzekering	100%	
partneralimentatie	100%	Minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid zijn.
vrij beschikbaar vermogen	100%	Minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid zijn.
verhuur	0%	
pgb	0%	

Bijlage 2: Verschillen met NHG-regels en -voorwaarden

De regels en voorwaarden van Achmea Bank verschillen soms met de NHG-regels en voorwaarden. In het overzicht hieronder staan de relevante verschillen. Dat wil zeggen: in welk opzicht Achmea Bank 'strenger' is dan NHG.

algemene regels

hypotheekbedrag

Het minimale hypotheekbedrag bij Achmea Bank is:

- bij een 1^e hypotheek: € 25.000;
- bij een verhoging: € 5.000.

oversluiten

Het is bij Achmea Bank niet mogelijk 1 op 1 een bestaande borgstelling van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) over te nemen.

de aanvrager

kredietwaardigheid

Een hypotheek is bij Achmea Bank niet mogelijk als bij de BKR-toets blijkt:

- dat een aanvrager een codering op een hypotheek (HY) heeft, of
- dat een aanvrager een afgeloste schuldregeling (SR) heeft, of
- dat er sprake is van restant obligo (RO).

de woning

algemeen

Een hypotheek is bij Achmea Bank niet mogelijk op:

- uitsluitend een recht van opstal;
- een ondererfpacht (wel mogelijk op ondererfpacht in combinatie met Koopgarant);

soort pand

Op verschillende soorten panden die NHG accepteert, is bij Achmea Bank geen hypotheek mogelijk. Zie het overzicht 'niet acceptabel' in het hoofdstuk 'De Woning'.

eigen bedrijf in woning

Bij een eigen bedrijf in de woning is bij Achmea Bank alleen een hypotheek mogelijk als de getaxeerde marktwaarde van het woongedeelte minstens 60% van de totale marktwaarde is. Bovendien is het maximale hypotheekbedrag 100% van de marktwaarde.

vereniging van eigenaren

- De vereniging van eigenaren moet ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel.
- De vereniging van eigenaren moet actief zijn.

nieuwbouw

Achmea Bank eist bij een niet projectmatige nieuwbouw een onherroepelijke omgevingsvergunning.

koop- en leenconstructies

Bij Achmea Bank zijn de enige koop- en leenconstructies waarbij een hypotheek mogelijk is (in combinatie met NHG):

- Koopgarant;
- Slimmer Kopen;
- Starterslening;

het inkomen

tijdelijk dienstverband, toetsinkomen	Bij Achmea Bank is het toetsinkomen maximaal het verwachte jaarinkomen van het lopend kalenderjaar.
alimentatie	Bij Achmea Bank moet minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen inkomen uit arbeid zijn.
dga van een BV	Achmea Bank beschouwt iemand als dga van een BV als zijn of haar aandeel in die BV 25% of meer is.
holding met werkmaatschappijen	Een hypotheek is bij Achmea Bank niet mogelijk op basis van inkomen uit een constructie met een holding en meerdere werkmaatschappijen.
IB-ondernemers en freelancers, voorwaarden	Achmea Bank stelt als voorwaarde dat de onderneming niet actief mag zijn in een branche die gerelateerd is aan de drugsindustrie, pornografische- of seksindustrie, wapenhandel of gokken. De onderneming mag ook niet actief zijn in de horeca, in de agrarische sector, in de autohandel of in de handel in onroerend goed. De onderneming mag ook niet actief zijn in een andere branche die niet voldoende te beoordelen is.
WW, bijstand, wachtgeld	Uitkeringen zoals een werkloosheidsuitkering, bijstand of wachtgeld tellen bij Achmea Bank alleen mee voor het toetsinkomen als er ook inkomen is uit een actief (tijdelijk) dienstverband.
pgb	Bij de bepaling van het toetsinkomen telt inkomen uit een persoonsgebonden budget bij Achmea Bank niet mee.
meer dan 1 dienstverband	Heeft de aanvrager meer dan 1 dienstverband en een werkweek van meer dan 40 uur? Dan telt voor Achmea Bank het inkomen mee op basis van een 40-urige werkweek.
financiële verplichtingen	
krediet algemeen	Achmea Bank rekent bij kredieten niet met de werkelijke maandlast maar met een maandlast van minstens 2% per maand (per jaar: 24%) over de oorspronkelijke hoofdsom of de kredietlimiet.
aflossen financiële verplichtingen	Het is bij Achmea Bank niet mogelijk om financiële verplichtingen af te lossen bij het passeren van de akte voor een NHG-hypotheek.

Bijlage 3: Wijzigingen ten opzichte van acceptatiebeleid 2016

Verstrekkingsnormen	
Beleid 2017	Beleid 2016
Het bedrag van een hypotheek is hoogstens 101% van de marktwaarde van de woning.	Het bedrag van een hypotheek is hoogstens 102% van de marktwaarde van de woning.
Een verhoging is mogelijk vanaf € 5.000,-	Een verhoging is mogelijk van € 10.000,-
Bij tweeverdieners geldt het woonlastpercentage dat hoort bij het totaal van het hoogste toetsinkomen en 60% van het laagste toetsinkomen.	Bij tweeverdieners geldt het woonlastpercentage dat hoort bij het totaal van het hoogste toetsinkomen en 1/2 van het laagste toetsinkomen.
<p>De berekening van de woonlasten gebeurt met een toetsrente.</p> <ul style="list-style-type: none"> Is de rentevast-periode korter dan 10 jaar en is de rente in het bindend aanbod lager dan de toetsrente vastgesteld en gepubliceerd door de AFM? Dan is de toetsrente gelijk aan de AFM-toetsrente. In andere situaties is de toetsrente gelijk aan de rente in het bindend aanbod. Het is in bepaalde situaties mogelijk om hier een uitzondering op te maken. Dit geldt voor leningdelen met een kortere looptijd dan 10 jaar én die in de resterende periode geheel worden afgelost én de rente van toepassing is voor de gehele resterende looptijd van het leningdeel. 	<p>De berekening van de woonlasten gebeurt met een toetsrente.</p> <ul style="list-style-type: none"> Is de rentevast-periode korter dan 10 jaar en is de rente in het bindend aanbod lager dan de toetsrente vastgesteld en gepubliceerd door de AFM? Dan is de toetsrente gelijk aan de AFM-toetsrente. In andere situaties is de toetsrente gelijk aan de rente in het bindend aanbod.
<p>Een hypotheek voor de financiering van een restschuld is mogelijk. Er is 1 voorwaarde aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> Er is een hypotheek mogelijk met een LTV tot 116% van de marktwaarde 	<p>Een hypotheek voor de financiering van een restschuld is mogelijk. Er gelden aanvullende voorwaarden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Er is een hypotheek mogelijk met een LTV tot 117% van de marktwaarde
<p>De aanvrager kan extra lenen voor de kosten van energiebesparende voorzieningen in de woning.</p> <ul style="list-style-type: none"> Het maximale hypotheekbedrag is dan 106% van de marktwaarde. De maximale verstrekking is 101% van de marktwaarde + de werkelijke kosten van de energiebesparende voorziening tot maximaal 106% van de marktwaarde (na verbouwing). Bij de berekening van de LTI kan tot € 9.000,- buiten beschouwing blijven. 	<p>De aanvrager kan extra lenen voor de kosten van energiebesparende voorzieningen in de woning.</p> <ul style="list-style-type: none"> Het maximale hypotheekbedrag is dan 106% van de marktwaarde. De maximale verstrekking is 102% van de marktwaarde + de werkelijke kosten van de energiebesparende voorziening tot maximaal 106% van de marktwaarde (na verbouwing). Bij de berekening van de LTI kan tot € 9.000,- buiten beschouwing blijven.
<p>Bij de berekening van de LTI kan ook € 9.000,- buiten beschouwing blijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> als het gaat om aankoop van een woning met een A++ label afgegeven voor 1 januari 2015; of als de EPC-waarde volgens een EPC-rapport niet hoger is dan 0,6. 	<p>Bij de berekening van de LTI kan ook € 9.000,- buiten beschouwing blijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> als het gaat om aankoop van een woning met een A++ label afgegeven voor 1 januari 2015; of als de EPC-waarde volgens een EPC-rapport niet hoger is dan 0,6.
<p>Bij de berekening van de LTI kan € 25.000,- buiten beschouwing blijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> als het gaat om de financiering van een Nulopde- 	<p>Bij de berekening van de LTI kan € 27.000,- buiten beschouwing blijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> als het gaat om de financiering van een Nulopde-

<p>Meter-woning; en</p> <ul style="list-style-type: none"> • ten aanzien van die woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor ten minste 10 jaar. <p>Er geldt een toetsinkomen van ten minste € 33.000.</p>	<p>Meter-woning; en</p> <ul style="list-style-type: none"> • ten aanzien van die woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor ten minste 10 jaar. <p>Er geldt een toetsinkomen van ten minste € 33.000.</p>
---	---

Aanvrager	
<p>Beleid 2017</p> <p>Een hypotheek is wel mogelijk bij A-registraties en A1-registraties als:</p> <ol style="list-style-type: none"> er bij het BKR een herstelcode (H) is vermeld, of als het BKR aangeeft dat de betreffende lening is afgelost, of als de geldgever verklaart dat de achterstanden zijn ingelopen of de lening is afgelost, of als de A-registratie of A1-registratie niet terecht blijkt; lid b en c zijn niet van toepassing indien de lening is afgelost vanwege een restschuld op deze lening. 	<p>Beleid 2016</p> <p>Een hypotheek is wel mogelijk bij A-registraties en A1-registraties als:</p> <ol style="list-style-type: none"> er bij het BKR een herstelcode (H) is vermeld, of als het BKR aangeeft dat de betreffende lening is afgelost, of als de geldgever verklaart dat de achterstanden zijn ingelopen of de lening is afgelost, of als de A-registratie of A1-registratie niet terecht blijkt.
<p>Voordat een aanvrager geaccepteerd mag worden dient het CDD klanten onderzoek afgerond te zijn. Indien de aanvrager een 'onacceptabel' risico heeft op basis van het CDD klanten onderzoek dan wordt de aanvrager niet geaccepteerd.</p>	<p>Geen beleid.</p>

Woning	
<p>Beleid 2017</p> <p>De enige koop- en leenconstructies waarbij een hypotheek mogelijk is, zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Koopgarant met NHG; • Slimmer Kopen met NHG; • Starterslening met NHG; 	<p>Beleid 2016</p> <p>De enige koop- en leenconstructies waarbij een hypotheek mogelijk is, zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Koopgarant met NHG; • Slimmer Kopen met NHG; • Starterslening met NHG; • Starters Renteregeling met NHG.
<p>De maximale verstrekking is 101% van de getaxeerde marktwaarde maar nooit meer dan de koopsom + maximaal 6% bijkomende kosten.</p>	<p>Is de koopsom (zonder roerende zaken) lager dan de getaxeerde waarde? Dan is de marktwaarde gelijk aan de koopsom.</p>
<p>Het renteverlies tijdens de bouwperiode kent geen maximum meer.</p>	<p>Het renteverlies tijdens de bouwperiode kent een maximum van 4%.</p>

Inkomen**Beleid 2017**

Achmea Bank stelt als voorwaarde dat de onderneming niet actief mag zijn in een branche die gerelateerd is aan de drugsindustrie, pornografische- of seksindustrie, wapenhandel of gokken. De onderneming mag ook niet actief zijn in de horeca, in de agrarische sector, in de autohandel of in de handel in onroerend goed. De onderneming mag ook niet actief zijn in een andere branche die niet voldoende te beoordelen is.

Bepaling van toetsinkomen uit zelfstandig beroep is uitgebreid met de zogenaamde 1-2-3 methode.

Voor ondernemers die korter dan 3 hele kalenderjaren zelfstandig zijn, is onder voorwaarden een hypotheek mogelijk.

Bij de berekeningen kan rekening worden gehouden met schenkingen, bijvoorbeeld door ouders of grootouders. Dat het een schenking is, moet blijken uit een kopie van een bankafschrift, een afrekeningsbewijs van een notaris of een schenkingsovereenkomst (onderhands of notarieel). Een schenking van meer dan € 25.000,- moet altijd schriftelijk vastgelegd worden in een schenkingsovereenkomst (onderhands of notarieel). Daaruit moet blijken dat de schenking onherroepelijk is.

Beleid 2016

Achmea Bank stelt als voorwaarde dat de onderneming niet actief mag zijn in een branche die gerelateerd is aan de drugs- of seksindustrie. De onderneming mag ook niet actief zijn in de horeca, in de agrarische sector, in de autohandel of in de handel in onroerend goed. De onderneming mag ook niet actief zijn in een andere branche die niet voldoende te beoordelen is.

Niet mogelijk.

De aanvrager moet minstens 3 kalenderjaren zelfstandig zijn.

Bij de berekeningen kan rekening worden gehouden met schenkingen, bijvoorbeeld door ouders of grootouders. Dat het een schenking is, moet blijken uit een kopie van een bankafschrift of een afrekeningsbewijs van een notaris. Een schenking van meer dan € 25.000,- moet wel schriftelijk vastgelegd worden in een overeenkomst. Daaruit moet blijken dat de schenking onherroepelijk is.

Bijlage 4: Register van wijzigingen ten opzichte van 1-1-2017

Datum	Pagina(s)	onderwerp	aanpassing	nieuwe beleid
feb-17	6	hypotheekbedrag	minimale bedrag kom te vervallen	geen minimale 1e hypotheek
mei-17	6	aflosvormen	verduidelijking t.b.v. oude aflosvormen	
apr-17	9 - 10	oude woning nog niet verkocht	verruiming beleid	diverse aanpassingen
mei-17	10	overbruggingshypotheek	toevoeging dat taxatieverplicht is	
feb-17	10 -11	overbruggingshypotheek	toevoeging verlengingsmogelijkheden	Indien nodig is het mogelijk om een overbrugging te verlengen met 12 maanden (bestaande bouw) of 6 maanden (nieuwbouw). Bij een verleningsaanvraag zal de inkomens- en vermogenspositie van de klant opnieuw beoordeeld worden.
mei-17	15	nieuwbouw en verbouw	Geen voorbehouden in het BKA in verband met de MCD	Omgevingsvergunning verplicht voor uitbrengen bindend aanbod
mei-17	19	vergoeding	verwijziging naar hypotheekvoorwaarden	verduidelijking
mei-17	21	IB-ondernemers en freelancers, voorwaarden	wijziging in indeling	
apr-17	21-22	IB-ondernemers en freelancers, toetsinkomen	divers	<p>Voor ondernemers die korter dan drie hele kalenderjaren zelfstandig zijn, is onder voorwaarden een hypotheek mogelijk. Er gelden de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gebroken aanvangsjaar wordt voor het vaststellen van het toets-inkomen buiten beschouwing gelaten; Wel wordt hier naar gekeken in de beoordeling. • Een zelfstandige dient minimaal 1 kalenderjaar actief te zijn. • Is de aanvrager korter dan 2 kalenderjaren zelfstandig dan wordt uitgegaan van 1 kalenderjaar en telt 80% van het toetsinkomen mee; • Indien de aanvrager langer dan 2, maar korter dan 3 kalenderjaren zelfstandig is wordt uitgegaan wordt van 90% van het gemiddelde (ongewogen) toetsinkomen over de laatste 2 kalenderjaren; • Het inkomen uit een eerder loondienstverband mag worden meege-nomen, mits branche gerelateerd en in een vergelijkbare functie, op basis van jaar opgaven. Hier mag worden uitgegaan van 100% van het gemiddelde loon en inkomen uit onderneming over drie kalenderja-ren (of het gewogen gemiddelde middels de 1-2-3 methodiek). • Het toetsinkomen is maximaal het inkomen van het laatste kalender-jaar. • De prognose van het lopend jaar moet minimaal gelijk zijn aan het afgelopen kalenderjaar, afgegeven door de accountant (NBA of NOAB). Prognose wordt gebruikt voor verrijking van het inzicht en niet voor berekening van het inkomen
apr-17	22	aanleveren jaarcijfers of IB-aangiften	nieuw beleid	<p>Tot 1 mei 2017 dient standaard aangeleverd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2013-2014-2015 ter bepaling toetsinkomen • + concept cijfers of aangifte IB 2016 (controle op trendbreuk) <p>Na 1 mei 2017 dient aangeleverd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2014-2015-2016 ter bepaling toetsinkomen

Acceptatiecriteria hypotheken

Datum	Pagina(s)	onderwerp	aanpassing	nieuwe beleid
apr-17	22-23	dga's (met een aandeel van 25% of meer), toetsinkomen	divers	<p>Voor ondernemers die korter dan drie hele kalenderjaren zelfstandig zijn, is onder voorwaarden een hypotheek mogelijk. Er gelden de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gebroken aanvangsjaar wordt voor het vaststellen van het toets-inkomen buiten beschouwing gelaten; Wel wordt hier naar gekeken in de beoordeling. • Een zelfstandige dient minimaal 1 kalenderjaar actief te zijn. • Is de aanvrager korter dan 2 kalenderjaren zelfstandig dan wordt uitgegaan van 1 kalenderjaar en telt 80% van het toetsinkomen mee; • Indien de aanvrager langer dan 2, maar korter dan 3 kalenderjaren zelfstandig is wordt uitgegaan wordt van 90% van het gemiddelde (ongewogen) toetsinkomen over de laatste 2 kalenderjaren; • Het inkomen uit een eerder loondienstverband mag worden meege-nomen, mits branche gerelateerd en in een vergelijkbare functie, op basis van jaar opgaven. Hier mag worden uitgegaan van 100% van het gemiddelde loon en inkomen uit onderneming over drie kalenderja-ren (of het gewogen gemiddelde middels de 1-2-3 methodiek). • Het toetsinkomen is maximaal het inkomen van het laatste kalender-jaar. • De prognose van het lopend jaar moet minimaal gelijk zijn aan het afgelopen kalenderjaar, afgegeven door de accountant (NBA of NOAB). Prognose wordt gebruikt voor verrijking van het inzicht en niet voor berekening van het inkomen.
mei-17	26	Financiële verplichtingen	Geen voorbehouden in het BKA in verband met de MCD	Een aflossing dient voor het passeren van de hypotheekakte gebeuren. Het is niet mogelijk om een krediet af te lossen bij het passeren van de hypotheekakte.