

Acceptatiebeleid

2.0
2014



Bijzondere mensen,
vertrouwde hypotheeken

Hoe wij beslissen over hypotheekaanvragen

Informatie voor adviseurs

INGANGSDATUM: 10 JUNI 2014

VERSIE: WOONFONDS 2.2 - 2014H2

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Algemene regels	6
hypotheekbedrag	6
verhoging hypotheek	6
looptijd	6
2e hypotheek	6
verhoogde inschrijving	6
mogelijke aflosvormen	6
situaties	6
hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	6
overlijdensrisicoverzekering	7
hoofdelijk medeschuldenaarschap	7
berekening (toegestane) woonlast	7
toetsrente	7
normen oversluiten	7
hogere LTV bij lage LTI	8
hypotheek voor restschuld	8
extra lenen voor energiebesparing	8
verkoop oude woning	8
overbruggingshypotheek	8
De aanvrager	9
natuurlijk persoon	9
legitimatie en verblijfsvergunning	9
kredietwaardigheid	9
eigenaar, bewoner, schuldenaar	10
getrouwd of geregistreerd partnerschap, hypotheek op 1 naam	10
scheiding	10
De woning	11
acceptabel	11
niet acceptabel	11
eigen bedrijf in woning	11
vereniging van eigenaren	11
erfpacht	12
nieuwbouw en verbouw	12
waarborgcertificaat	12
koop- en leenconstructies	12
antispeculatiebeding en Groninger akte	12
waarde onder € 80.000	12
achterstallig onderhoud	12
De waarde van de woning	13
laagste waarde	13
marktwaarde na verbouwing	13
marktwaarde bij verhoging hypotheek	13
marktwaarde nieuwbouwwoning	13
taxatierapport	13
koopprijs	13

Bouwdepot bij nieuwbouw of verbouw	14
uitzondering verplicht bouwdepot	14
vrijwillig bouwdepot	14
minimaal bedrag	14
maximale looptijd	14
eigen middelen	14
gebruik	14
betalingen	14
Het inkomen	15
vast dienstverband, voorwaarden	15
stijging inkomen binnen 6 maanden	15
tijdelijk dienstverband met intentieverklaring, voorwaarden	15
IB-ondernemers en freelancers, voorwaarden	15
tijdelijk dienstverband, toetsinkomen	16
IB-ondernemers en freelancers, toetsinkomen	16
dga's (met een aandeel van 25% of meer), toetsinkomen	16
expats / kennismigranten	16
AOW	16
WAO, WIA/IVA, Wajong	16
Anw	17
WW, wachtgeld, bijstand	17
lopende uitkeringen van lijfrente, pensioenverzekering, arbeidsongeschiktheidsverzekering en dergelijke	17
alimentatie	17
vrij beschikbaar vermogen	17
schenking	17
verhuur	17
PGB	17
meer dan 1 dienstverband	17
contant inkomen	17
loonbeslag en looncessie	17
Financiële verplichtingen	18
alimentatie	18
krediet algemeen	18
krediet voor restschuld	18
schuld studiefinanciering	18
erfpacht (canonverplichting)	18
Bijlage 1: samenvatting inkomensbronnen	19
Bijlage 2: Verschillen met NHG-regels en -voorwaarden	20
algemene regels	20
de aanvrager	20
de woning	20
waarde van de woning	21
depot bij nieuwbouw of verbouw	21
het inkomen	21
financiële verplichtingen	22

Inleiding

Het acceptatiebeleid van Woonfonds Hypotheken 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 Woonfonds.

Hypotheekbedrag	Het bedrag van een hypotheek is: <ul style="list-style-type: none">• hoogstens 104% van de marktwaarde van de woning;• minstens € 25.000;• hoogstens € 750.000. Hierbij tellen de restschuld en een overbruggingshypotheek niet mee.
Verhoging hypotheek	<p>Van een verhoging van een bestaande hypotheek is sprake bij een 2e 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 € 10.000. <p>Bij een opname uit een verhoogde inschrijving kan een uitzondering gelden. Als er minder dan € 10.000 over is van de verhoogde inschrijving, is ook een verhoging mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none">• vanaf € 5.000.
Looptijd	De looptijd is: <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.
2e hypotheek	Een 2e of volgende hypotheek is alleen mogelijk als ook de 1e hypotheek een hypotheek van Woonfonds is.
Verhoogde inschrijving	Verhoogde hypothecaire inschrijving is mogelijk.
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. <p>De klant kan de rente van een Aflossingsvrije Hypotheek alleen aftrekken als er sprake is van overgangsrecht volgens het Belastingplan 2013. Andere aflosvormen zijn mogelijk bij:</p> <ul style="list-style-type: none">• overgangsrecht volgens het Belastingplan 2013, of• een Box 3 lening zonder NHG.
Situaties	Een hypotheek is mogelijk voor: <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).
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 Woonfonds strenger is, geldt het acceptatiebeleid van Woonfonds. Deze situaties staan in Bijlage 2.

Overlijdensrisico-verzekering

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 1e pandrecht op de overlijdensrisicoverzekering.

Hoofdelijk medeschuldenaarschap

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

Berekening (toegestane) woonlast

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 en de woonlastpercentages in de Ministeriële regeling hypothecair krediet.

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:

- de fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland gebeurt. Dat moet dan blijken uit een belastingverdrag, of als
- 1 van beide aanvragers belastingplichtig is in Nederland en het inkomen van die aanvrager het hoogste is.
- De looptijd van het langstlopende leningdeel is bepalend voor de woonlasten.
- Bij tweeverdieners geldt het woonlastpercentage dat hoort bij het totaal van het hoogste toetsinkomen en 1/3 van het laagste toetsinkomen.
- De lasten van de hypotheek van de vorige woning tellen niet mee bij de berekening van de woonlasten. Ook de kosten 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 de offerte 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 de offerte.

Bij een hypotheek met meer dan 1 leningdeel is de toetsrente een gewogen gemiddelde van de toetsrentes 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.

Bij de hogere LTV en LTI in de situatie van oversluiten horen deze voorwaarden:

- De aanvrager blijft in de woning wonen.
- De nieuwe hypotheek is niet hoger dan het af te lossen bedrag van de bestaande hypotheek (inclusief de kosten voor het oversluiten).

- De af te lossen hypotheek moet al minstens 3 jaar lopen.
- Er mag geen hypotheekcodering zijn bij het BKR.

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 niet mogelijk.

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.
- Bij de berekening van de LTI kan tot € 8.000,- buiten beschouwing blijven.

Bij de berekening van de LTI kan ook € 8.000,- buiten beschouwing blijven:

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

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 104% van de marktwaarde van de nieuwe woning;
- De bestaande hypotheek moet lager zijn dan 90% van de getaxeerde marktwaarde;
- De getaxeerde marktwaarde van de oude woning mag niet hoger zijn dan € 350.000,-;
- De aanvrager blijft zich inspannen om de oude woning tegen een reële prijs te verkopen;
- Er moet worden aangetoond dat gedurende een periode van 24 maanden de dubbele lasten (bestaande hypotheek + eventuele overbruggingshypotheek) kunnen worden betaald;
- Voor het bepalen van de lasten van de bestaande hypotheek en eventuele overbruggingshypotheek wordt gerekend met de AFM-toetsrente.

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:

- 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 restschuld van de hypotheek op de oude woning.
- Wanneer de oude woning is verkocht, geldt dat de overbruggingshypotheek niet hoger is dan de verkoopopbrengst volgens de verkoopovereenkomst voor de oude woning na aftrek van:
 - de restschuld van de hypotheek op de oude woning, en
 - de verkoopkosten van de oude woning. Woonfonds 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.

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:
 - langer dan 4 maanden in Nederland wonen, en
 - geregistreerd zijn in de Gemeentelijke Basisadministratie.

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 vergunning voor langdurig ingezetenen is;
 - er een document 'Duurzaam verblijf als gezinslid van een burger 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 hypotheek is wel mogelijk bij A-registraties en A1-registraties als:

- 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.

Als daar aanleiding voor is, kan Woonfonds 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 Woonfonds of een ander onderdeel 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

Na scheiding is een hypotheekaanvraag of een verzoek om ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid pas mogelijk na de datum van de definitieve echtscheidingsbeschikking. 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.

De woning

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

Acceptabel

en 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.

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

Bij een appartement met een vereniging van eigenaren geldt:

- 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	Bij nieuwbouw en vergunningsplichtige verbouw moet de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn. Deze vergunning moet uiterlijk bij de ondertekening van de hypotheekakte zijn verleend.
Waarborgcertificaat	Bij nieuwbouw moet een waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling met het keurmerk van de Stichting GarantieWoning. Die instellingen staan op www.garantiewoning.nl .
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; • Starters Renteregeling 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	Bij woningen met een getaxeerde marktwaarde van minder dan € 80.000 is alleen een NHG-hypotheek mogelijk.
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 Woonfonds 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 of de waarde die is berekend door Calcasa BV. Ook de koopprijs of de koop-/aannemingsom kan bepalend zijn voor de waarde.

Laagste waarde

- Is de koopsom (zonder roerende zaken) lager dan de getaxeerde waarde? Dan is de marktwaarde gelijk aan de koopsom.
- Is de koopsom plus de verbouwingkosten lager dan de getaxeerde waarde na verbouwing? Dan is de marktwaarde gelijk aan de koopsom plus verbouwingkosten.

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

Bij verhoging van een bestaande hypotheek kan de WOZ-waarde of de waarde die is berekend door Calcasa BV, gelden als marktwaarde. Dat kan alleen als:

- het hypotheekbedrag lager is dan 80% van de WOZ-waarde of de waarde die is berekend door Calcasa BV, en
- het hypotheekbedrag maximaal € 300.000 is, en
- de woning geen bedrijfsbestemming heeft en ook niet gedeeltelijk als bedrijf gebruikt wordt.

Als WOZ-waarde geldt de waarde in de meest recente WOZ-beschikking of OZB-aanslag (niet: taxatieverslag). Na 1 maart geldt dus de WOZ-beschikking of OZB-aanslag met waardepeildatum 1 januari van het voorgaande jaar.

Marktwaarde nieuwbouwwoning

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:

- de koopprijs van de grond (of afkoopprijs erfpacht);
- de bouwrente;
- de kosten van meerwerk;
- de kosten van de aansluiting op openbare nutsvoorzieningen.

Taxatierapport

Als een taxatierapport vereist is, gelden deze eisen:

- 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 2e 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 de hypotheekofferte 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 Nederlandse 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.

Koopprijs

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	Een bouwdepot is niet verplicht maar wel (vrijwillig) mogelijk als: <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	Een vrijwillig bouwdepot is alléén mogelijk in de situatie hierboven ('uitzondering verplicht bouwdepot').
Minimaal bedrag	Het minimale depotbedrag is € 1.000. Dit geldt voor een hypotheek zonder NHG. ! Voor een NHG-hypotheek geldt geen minimale depotverplichting en zijn de regels van NHG van toepassing.
Maximale looptijd	De maximale looptijd van een bouwdepot staat in de hypotheekvoorwaarden.
Eigen middelen	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.
Gebruik	De aanvrager mag het bouwdepot alleen gebruiken voor: <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 offertedatum.

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

Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd meetellen onder deze voorwaarden:

- Er is geen voornemen om het dienstverband op korte termijn te stoppen.
- De proeftijd is voorbij.
- Het dienstverband voor onbepaalde tijd moet blijken uit:
 - een recente loonstrook, en
 - een werkgeversverklaring volgens NHG-model die op de datum van de hypotheekofferte niet ouder is dan 3 maanden.

Als vast dienstverband telt ook een dienstverband dat ingaat binnen 6 maanden na de datum van de hypotheekofferte, onder voorwaarde dat uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat:

- het een dienstverband voor onbepaalde tijd is, en
- er geen proeftijd is.

Stijging inkomen binnen 6 maanden

Het is mogelijk rekening te houden met een inkomensstijging binnen 6 maanden na de datum van de hypotheekofferte. Voorwaarde is dat de werkgever schriftelijk en zonder voorwaarden de inkomensstijging bevestigt. Het kan alleen bij een dienstverband voor onbepaalde tijd.

Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring, voorwaarden

Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd meetellen onder deze voorwaarden:

- Op de datum van de hypotheekofferte is de proeftijd voorbij.
- De werkgever heeft een schriftelijke intentieverklaring gegeven volgens het NHG-model.

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 drugs- of seksindustrie. 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.
- De aanvrager moet minstens 3 kalenderjaren zelfstandig zijn.

Is de aanvrager nog maar 2 kalenderjaren zelfstandig? Dan is het maximale hypotheekbedrag 80% van de marktwaarde.

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 volledige kalenderjaren.

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

Is de aanvrager nog maar 2 kalenderjaren zelfstandig? Dan zijn alleen de jaarrekeningen van de laatste 2 kalenderjaren en een prognose (van de accountant of administrateur) van het toekomstig inkomen nodig.

Tijdelijk dienstverband, toetsinkomen

Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen meetellen van:

- seizoenswerk;
- uitzendwerk;
- oproep- of invalwerk;
- een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring;
- een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd nog niet voorbij is.

Dit geldt alleen als:

- er een (loon)dienstverband is;
- uit een werkgeversverklaring blijkt dat er inkomen is uit dat dienstverband.

Bij de bepaling van het toetsinkomen telt mee het gemiddelde jaarinkomen van de laatste 3 kalenderjaren, maar:

- maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar, en
- maximaal het verwachte inkomen van het lopend jaar.

Ook loonvervangende uitkeringen tellen mee bij de berekening van het gemiddelde jaarinkomen.

IB-ondernemers en freelancers, toetsinkomen

In het algemeen telt bij de bepaling van het toetsinkomen: het gemiddelde van de netto winst (op basis van het saldo fiscale winstberekening volgens de IB-aangifte) over de laatste drie volledige kalenderjaren, maar:

- maximaal de netto winst van het laatste kalenderjaar.

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

Bij een negatief eigen vermogen is geen hypotheek mogelijk.

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

Het toetsinkomen wordt berekend op basis van het gemiddeld loon van de dga over de laatste 3 volledige kalenderjaren, maar:

- maximaal het loon van de dga in het laatste kalenderjaar.

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 jaarverslagen van inkomen uit een constructie met een holding en meerdere werkmaatschappijen.

Bij een negatief eigen vermogen is geen hypotheek mogelijk.

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 de hypotheekofferte 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. Meer informatie hierover staat op www.nhg.nl.

Anw	Anw kan meetellen voor het toetsinkomen als de aanvrager: <ul style="list-style-type: none"> • alleenstaand is; • voor 1 januari 1950 geboren is.
WW, wachtgeld, bijstand	Loonvervangende uitkeringen zoals een werkloosheidsuitkering, wachtgeld, ziektewet of bijstand kunnen meetellen bij de berekening van het toetsinkomen. 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 € 265.000.
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 door ouders of grootouders. Dat het een schenking is, moet blijken uit een kopie van een bankafschrift of een afrekeningsbewijs van een notaris. Bij schenkingen van meer dan € 25.000,- is een notariële akte vereist. 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

Gaat het om een krediet voor de aflossing van een restschuld op de oude woning? Dan wordt gerekend met de werkelijke bruto maandlast als aan deze voorwaarden is voldaan:

- 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 10 jaar.
- De restschuld wordt annuïtair 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

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.

Erfpacht (canonverplichting)

De maximaal toegestane woonlast wordt verlaagd met de kosten van canonverplichtingen zoals erfpacht.

Woonfonds controleert of de financiële verplichtingen waarbij aflossen noodzakelijk is, daadwerkelijk zijn afgelost of opgeheven. Bij een hypotheek zonder NHG moet zo'n aflossing voor of tijdens het passeren van de hypotheekakte gebeuren. Als het tijdens het passeren gebeurt, is een verklaring van de kredietgever vereist waarin staat dat het krediet bij ontvangst van het geld wordt afgelost en dat het krediet wordt afgemeld bij BKR.

Bij een hypotheek met NHG is het mogelijk dat de aflossing van het krediet tijdens het passeren plaatsvindt, mits vooraf is aangetoond dat de klant over eigen middelen beschikt om het krediet in te lossen.

Een fiscale lening van ouders 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'.

Inkomen uit arbeid of uitkering	telt voor	belangrijke voorwaarde
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 13e 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%	
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 Woonfonds verschillen soms met de NHG-regels en -voorwaarden. In het overzicht hieronder staan de relevante verschillen. Dat wil zeggen: in welk opzicht Woonfonds 'strenger' is dan NHG.

Algemene regels

Toetsrente	Is de offerterente hoger dan de AFM-toetsrente en is de rentevast-periode korter dan 10 jaar? Dan toetst Woonfonds met de offerterente.
Hypotheekbedrag	Het minimale hypotheekbedrag bij Woonfonds is: <ul style="list-style-type: none">• bij een 1e hypotheek: € 25.000;• bij een verhoging: € 10.000.
Oversluiten	Het is bij Woonfonds niet mogelijk 1 op 1 een bestaande borgstelling van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) over te nemen.
Inbreng waarde polis	Woonfonds telt bij de berekening van de maximale hypotheek de opgebouwde waarde in een verpande polis niet mee.

De aanvrager

Kredietwaardigheid	Een hypotheek is bij Woonfonds 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.
---------------------------	---

De woning

Algemeen	Een hypotheek is bij Woonfonds niet mogelijk op: <ul style="list-style-type: none">• 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 Woonfonds 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 Woonfonds 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	<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.
Nieuwbouw en verbouw	Woonfonds eist bij nieuwbouw en bij verbouw waarvoor een vergunning nodig is een onherroepelijke omgevingsvergunning.

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

- Koopgarant;
- Slimmer Kopen;
- Starterslening;
- Starters Renteregeling.

Waarde van de woning

Koopprijs of getaxeerde marktwaarde Is bij aankoop van een woning de koopprijs (zonder roerende zaken) lager dan de getaxeerde marktwaarde? Dan is de maximale hypotheek 104% van de koopsom (en dus niet van de getaxeerde marktwaarde).

Het inkomen

Tijdelijk dienstverband, toetsinkomen Bij Woonfonds is het toetsinkomen maximaal het verwachte jaarinkomen van het lopend kalenderjaar.

Alimentatie Bij Woonfonds moet minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen inkomen uit arbeid zijn.

Dga van een BV Woonfonds 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 Woonfonds niet mogelijk op basis van inkomen uit een constructie met een holding en meerdere werkmaatschappijen.

IB-ondernemers en freelancers, voorwaarden Woonfonds 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.

WW, bijstand, wachtgeld itkeringen zoals een werkloosheidsuitkering, bijstand of wachtgeld tellen bij Woonfonds 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 Woonfonds niet mee.

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

Financiële verplichtingen

Krediet algemeen

Woonfonds 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.

Restschuld

Woonfonds 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

Woonfonds rekent bij kredieten voor de aflossing van een restschuld op de oude woning niet met de netto maandlast maar met de werkelijke bruto maandlast.

Woonfonds

Woonfonds is dé vertrouwde hypotheekaanbieder, die via onafhankelijke adviseurs verantwoorde en begrijpelijke producten aanbiedt. Woonfonds is onderdeel van Achmea en staat voor Bijzondere mensen en Vertrouwde hypotheeken: betrouwbaarheid en stabiliteit vormen de rode draad voor onze klanten. Kijk voor meer informatie op www.woonfonds.net

Postbus 54 7300 AB Apeldoorn
Spoorlaan 298 5017 JZ Tilburg
Tel. 013-461 2010

Businessdesk
woonfonds.hypotheeken@achmea.nl
Tel. 013-461 2025

www.facebook.com/woonfonds
www.twitter.com/woonfonds