



Hypotheekgids NIBC Direct Hypotheken

Informatie voor hypotheekadviseurs

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
2.	AANVRAAGPROCES.....	5
2.1	Vereisten voor het uitbrengen van een renteaanbod	5
2.2	Wijziging renteaanbod.....	5
2.3	Geldigheidsduur renteaanbod	6
2.4	Definitieve offerte	6
3.	DE LENING.....	6
3.1	Algemeen.....	6
3.2	Productkenmerken	7
3.3	Overige bepalingen	13
3.3.1	Inpandgeving overlijdensrisicoverzekering (ORV)	13
3.3.2	Aantonen eigen middelen.....	13
4.	DEBITEUR.....	14
4.1	Nationaliteit aanvragers	14
4.2	Aanvragers met een afwijkende nationaliteit, inkomen wel nodig.....	14
4.3	Aanvragers met afwijkende nationaliteit, inkomen niet nodig.....	16
4.4	Mede eigenaren.....	16
4.5	Echtscheidingen	18
4.6	Faillissement.....	18
5.	INKOMEN	18
5.1	Inkomen uit dienstverband	18
5.1.1	Loonbeslag of Looncessie.....	19
5.1.2	Werkgeversverklaring.....	19
5.1.2.1	Inkomensbepaling loondienst	19
5.1.3	Salarisstrook	20
5.1.4	Bankafschrift of UWV uitdraai	20
5.1.5	Bestanddelen vaste bruto jaarinkomen.....	20
5.1.6	Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie.....	21
5.1.7	Arbeidsmarktscan voor flexibele of tijdelijke arbeidsrelatie	21
5.1.7	Flexibele arbeidsrelatie met perspectiefverklaring	22
5.1.8	Bijzondere arbeidsrelatie.....	22

5.1.9	Inkomen uit toekomstig(e) dienstverband en na loonsverhoging.....	23
5.1.10	Belastingplichtig in het buitenland	23
5.1.11	Naderend pensioen.....	23
5.2	Inkomen uit eigen onderneming.....	24
5.2.1	Inkomen van IB ondernemers en DGA's	24
5.2.2	Voorleggen van een IKV bij de Ondernemersdesk van NIBC Direct	25
5.2.3	Een KVK inschrijving naast een loondienstverband.....	26
5.2.4	Eigen middelen en onderneming.....	27
5.3	Overige inkomensbestanddelen.....	27
5.3.1	Pensioen, AOW of Vut-uitkering (volledig)	27
5.3.2	Lijfrente.....	28
5.3.3	Alimentatie	28
5.3.4	Sociale uitkeringen	28
5.3.5	Beëindiging inkomen	29
5.3.6	Inkomen uit PGB	29
5.4	Toetsingsnormen.....	29
5.4.1	Woonquote	29
5.4.3	Toetsrente.....	29
5.4.4	Bijleenregeling.....	30
5.4.5	Consumptief deel	30
5.4.6	Erfpachtcanon.....	30
5.4.7	Recht van erfpacht/opstal.....	31
5.5	Stichting Bureau Krediet Registratie (“BKR”).....	32
5.5.1	Inleiding	32
5.5.2	Financiële lasten	33
5.5.3	Openstaande kredieten / aflossen openstaande kredieten.....	35
5.5.4	Eigen middelen in combinatie met een krediet.....	35
6.	ONDERPAND	35
6.1	Onderpand eisen	35
6.1.1	Vestiging hypotheekrecht.....	35
6.1.2	Vereniging van Eigenaren (VvE)	35
6.1.3	Nieuwbouw.....	36
6.1.4	Acceptabele onderpanden.....	38
6.1.5	Niet acceptabele onderpanden	38
6.1.6	Beperkt acceptabele onderpanden	39

6.2	Taxatie.....	40
6.2.1	Algemeen.....	40
6.2.2	Voorwaarden taxatierapport.....	40
6.2.3	Bijzondere bepalingen – bouwkundig rapport.....	41
6.2.4	Inhoud taxatierapport.....	41
6.2.5	Taxatie i.g.v. verhogingen.....	41
7.	BANKGARANTIE.....	42
7.1	Inleiding.....	42
7.2	Procedure.....	42
7.3	Voorwaarden.....	42
8.	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK.....	42
8.1	Algemeen.....	42
8.2	Voorwaarden wanneer de oude woning onvoorwaardelijk verkocht is.....	42
8.3	Voorwaarden wanneer de oude woning niet onvoorwaardelijk verkocht is.....	43
9.	HYPOTHEEK MET EEN BOUWDEPOT.....	44
9.1	Inleiding bouwdepot.....	44
9.2	Meerwerkspecificatie/verbouwingsplan.....	44
9.3	Bouwdepot nieuwbouw.....	44
9.4	Bouwdepot bestaande bouw.....	45
9.5	Vrijwillig bouwdepot.....	45
9.6	Minimum bedrag tijdens looptijd bouwdepot.....	45
9.7	Rentevergoeding tijdens de bouwperiode.....	45
9.8	Einde looptijd van het bouwdepot.....	45
10	NIBC DIRECT INVESTERINGSHYPOTHEEK.....	46
10.1	Algemeen.....	46
10.2	Onderpand.....	46
10.2.1	Nieuwbouw of verbouwing.....	46
10.2.2	Acceptabele onderpanden.....	46
10.2.3	Niet acceptabele onderpanden.....	46
10.3	Lening.....	47
10.3.1	LTV.....	47
10.3.2	Aflossing.....	47
10.3.3	Maximale lening.....	47
10.4	Inkomen.....	47
10.4.1	Inkomen uit verhuur uit het te financieren pand.....	47

10.4.2	Inkomen uit verhuur uit overige in bezit zijnde panden.....	48
10.4.3	Niet acceptabel inkomen.....	48
10.5	Woonquotes.....	49
10.6	Financiële lasten eigen woning.....	49
10.6.1	Koopwoning.....	49
10.6.2	Huurwoning.....	49
10.7	Taxatierapport.....	49
10.8	Aangepaste stukken lijst.....	49
11.	BEHEER PROCESSEN	50
11.1	Omzetten rente.....	50
11.2	Ontvangst wijzigingsverzoek (getekende omzettingsofferte).....	50
11.3	Ontvangst Volmacht tot omzetting (bij renteherziening).....	50
11.4	Verwijderen van de top-opslag.....	51
11.5	Gedeeltelijk royement.....	51
11.6	Ontslag uit het hoofdelijke schuldenaarschap.....	52
11.7	Toestemming tot verhuur bij tijdelijke tewerkstelling in het buitenland.....	52
11.8	Aanvullende lening / wederopname.....	52
11.9	Wijziging polis.....	53
11.10	Ontpanding verzekering.....	53
11.11	Wijziging hypotheekvorm.....	53
12.	VEREISTEN VOOR FINAAL AKKOORD	53
12.1	Algemeen.....	53
12.2	Inkomen loondienst.....	54
12.3	Onderpand.....	54
12.4	Echtscheiding.....	55
12.5	Schenking.....	56
12.6	Inbreng eigen middelen.....	56
12.7	Bankgarantie.....	56
12.8	Overbruggingskrediet en overbruggingssituaties (2 woningen in eigendom).....	57
13	Afwijkingen ten opzichte van de normen Nationale Hypotheek Garantie.....	57

I. INLEIDING

Beste adviseur,

In deze hypotheekgids staan de richtlijnen en voorwaarden beschreven die van toepassing zijn voor de NIBC Direct Hypotheek, de NIBC Direct Extra Hypotheek en de NIBC Direct Investeringshypotheek vanaf 1 januari 2020. Dit document is alleen bestemd voor professionals in de financiële dienstverlening. Hoewel deze gids met de uiterste zorg is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Bij acceptatie van een hypotheekaanvraag kan NIBC Direct zowel positief als negatief afwijken van de beschreven richtlijnen.

Voor de NIBC Direct Investeringshypotheek geldt een aantal afwijkende criteria ten opzichte van de NIBC Direct Hypotheek. Deze criteria staan beschreven in hoofdstuk 10.

Kijkt u op onze website voor de meest actuele versie van de hypotheekgids? Zo weet u zeker dat u over de juiste informatie beschikt.

Mochten zaken niet duidelijk zijn of heeft u andere vragen, neem dan gerust contact met ons op. Wij helpen u graag verder!

2. AANVRAAGPROCES

2.1 Vereisten voor het uitbrengen van een renteaanbod

Voor het uitbrengen van een renteaanbod voor een lening van een NIBC Direct hypotheek dient NIBC een volledig ingevulde HDN aanvraag te ontvangen.

Let op!

Vanwege de AVG mag NIBC Direct het BSN pas ontvangen bij een getekende definitieve offerte. Het BSN staat o.a. op het paspoort, de salarisstrook, de IB aangifte en het DUO overzicht. Meer informatie is te vinden op de website van de Autoriteit Persoonsgegevens (AP):

<https://www.autoriteitpersoonsgegevens.nl/nl/onderwerpen/identificatie/burgerservicenummer-bsn?qa=gebruik%20bsn&scrollto=1>.

2.2 Wijziging renteaanbod

Indien aanvrager het renteaanbod heeft ondertekend en daarmee de rente heeft geaccepteerd, worden wijzigingen in deze aanvraag (met uitzondering van verhogingen) geoffreerd tegen het in het renteaanbod vermelde rentepercentage. Bij een verhoging van het leningbedrag geldt het nieuwe dagrentepercentage alleen voor de verhoging.

Er mag tot uiterlijk vijf werkdagen na datum renteaanbod (getekend of ongetekend) op verzoek van de adviseur een nieuw renteaanbod worden uitgebracht, tegen de rente van het nieuwe renteblad. Het eerder uitgebrachte renteaanbod komt daarmee te vervallen.

2.3 Geldigheidsduur renteaanbod

Het ondertekende renteaanbod dient binnen de in het renteaanbod vermelde termijn door NIBC Direct ontvangen te zijn. Het renteaanbod van de NIBC Direct Hypotheek is vanaf de datum van het renteaanbod vier maanden geldig. Alle benodigde stukken dienen 4 weken voor het einde van de geldigheidstermijn van het renteaanbod ingeleverd en ontvangen te zijn. De geldigheidstermijn van het renteaanbod van de NIBC Direct Hypotheek kan niet worden verlengd.

De geldigheidstermijn van het renteaanbod van de NIBC Direct Extra Hypotheek is 6 maanden en kan na ontvangst van de getekende bindende offerte met 6 maanden worden verlengd.

- Alleen in geval van een gestegen rente op de akte datum (peildatum) is er een bereidstellingsprovisie van toepassing van 0,25% per maand over de hoofdsom. De kosten worden op dagbasis berekend: Formule $(0,25\% \times \text{hypotheekbedrag}) / 30 \times \text{het aantal dagen dat is verlengd}$.
- Er zijn annuleringskosten van 1% over de hoofdsom in geval van annuleren van de offerte na verlenging of in geval de offerte na verlenging niet passeert binnen de afgesproken geldigheidstermijn.

De rente in het renteaanbod is ook de passeerrente.

2.4 Definitieve offerte

Na ontvangst en goedkeuring van alle in het renteaanbod genoemde stukken, ontvangt de aanvrager een definitieve offerte. De definitieve offerte dient, binnen de in de offerte genoemde termijn, getekend retour te komen. Vervolgens worden de stukken naar de notaris verzonden.

3. DE LENING

3.1 Algemeen

Er bestaat onderscheid tussen leningen met een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) en leningen zonder NHG. Voor NHG leningen zijn de jaarlijks opnieuw door de WEW vastgestelde kredietnormen van toepassing. Leningen met NHG moeten voldoen aan de NHG Voorwaarden en Normen, maar ook aan de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TR). Afwijkende acceptatiekwesties dienen behalve in overleg met de WEW ook aan NIBC Direct te worden voorgelegd.

Het kan voorkomen dat NIBC Direct op acceptatie technische onderdelen strenger is dan de voorwaarden van NHG. In hoofdstuk 13 staan de afwijkingen op de NHG-normen vermeld.

Voor niet-NHG aanvragen onder de NHG grens.

Indien een lening zonder NHG wordt aangevraagd, terwijl de lening binnen de geldende NHG normen past, is dit toegestaan als de lening maximaal 80% van de marktwaarde betreft. Het is niet nodig deze aanvragen voor te leggen bij de afdeling Overrules van NIBC Direct.

Als een lening zonder NHG wordt aangevraagd, terwijl de lening binnen de geldende NHG normen past en de lening bedraagt meer dan 80% van de marktwaarde, dan dient de aanvraag met een uitgebreide verklaring voorgelegd te worden bij de afdeling Overrules van NIBC Direct.

Voor Expats, Kenniswerkers en overige werknemers die geen Nederlandse nationaliteit hebben, en voor zover deze aanvragers langer dan 6 maanden maar korter dan 36 maanden in Nederland wonen en werken, geldt dat als een lening binnen de geldende NHG normen past, dan moet de lening met NHG verstrekt worden. Afwijkingen hierop moeten altijd voorgelegd worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

Bij een woon- en werkverblijf in Nederland van minder dan 6 maanden worden geen hypotheekleningen verstrekt.

3.2 Productkenmerken

3.2.1 Algemeen

- De minimale eerste lening bedraagt EUR 70.000;
- De maximale lening bedraagt EUR 1.000.000;
- De looptijd van de lening is maximaal dertig jaar;
- Verhogingen dienen minimaal EUR 15.000 te bedragen;

Aanvragen met een hoofdsom vanaf EUR 500.000 worden, afhankelijk van de situatie, voorgelegd bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct. Bijvoorbeeld in geval van een tijdelijk dienstverband of een afwijkend onderpand.

3.2.2 Aflossingsvormen

- Annuïteiten;
- Lineair;
- Aflossingsvrij.

3.2.3 Marktwaaarde

De marktwaaarde wordt vastgesteld door middel van een door het NWWI, TVI (Taxatie Validatie Instituut), iValidatie of de Taxateurs Unie gevalideerd taxatierapport. Taxatierapporten gevalideerd door andere validatie instituten zijn niet acceptabel. Een taxatierapport is verplicht (ongeacht het percentage LTV) als deze in het renteaanbod wordt opgevraagd.

3.2.4 Aankoop bestaande bouw

De maximale verstrekking bij de aankoop van een woning bedraagt 100% van de marktwaaarde (na verbouw), gelijk aan de normen NHG.

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

Om aan te tonen dat een client een box I aflossingsvrij leningdeel heeft (voor 31-12-2012) dient de meest recente IB aangifte opgevraagd te worden waaruit het aflossingsvrij leningdeel box I blijkt. Heeft client direct voor de hypotheekaanvraag geen woning in bezit maar vraagt wel een aflossingsvrij leningdeel aan dan moet NIBC Direct overtuigend bewijs in dossier hebben dat client voor 31-12-2012 een bestaand aflossingsvrij leningdeel had; bijvoorbeeld:

- een (meest) recente IB aangifte waaruit het aflossingsvrij leningdeel box I blijkt; of
- de IB aangifte 2012 waaruit het aflossingsvrij leningdeel box I blijkt; of
- een aflosnota bij verkoop waaruit het aflossingsvrij leningdeel box I blijkt.

Indien een box I lening niet aangetoond kan worden, dan gelden voor het leningdeel de box 3 financieringstabellen (rente niet fiscaal aftrekbaar).

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

- Energiebesparende voorzieningen (zie hoofdstuk 3.2.5)
- Aankoop met restschuld (zie hoofdstuk 3.2.6)
- Eigen woning nog niet verkocht (zie hoofdstuk 3.2.10)

3.2.5 Energiebesparende voorzieningen

De regel voor energiebesparende voorzieningen is conform de NHG norm en geldt voor zowel NHG als niet-NHG. (zie <https://www.nhg.nl/V-N/Veelgestelde-vragen/Berekeningen-EBV> voor voorbeelden en <https://www.nhg.nl/Professional/Tools-en-applicaties> voor de kostengrenstool om de marktwaarde te kunnen berekenen).

Wij volgen in dit artikel het NHG beleid, ook voor niet-NHG aanvragen.

Dit artikel is alleen van toepassing indien het toetsinkomen minimaal EUR 33.000 bedraagt.

Indien er sprake is van energiebesparende voorzieningen (EBV) bedraagt de verstrekking o.b.v. het onderpand maximaal 106% van de marktwaarde exclusief de waardevermindering van de verbeteringen d.m.v. de EBV. Bij bestaande bouw, bij het alleen toepassen van EBV mogen de kosten van EBV opgeteld worden bij de marktwaarde vóór de uitvoering EBV. Dit gemaximeerd tot 106% van de marktwaarde.

Wanneer er sprake is van andere verbouwingswerkzaamheden naast de EBV dient er d.m.v. een taxatierapport duidelijk in kaart gebracht te worden hoeveel de marktwaarde na verbouw zal bedragen, zonder rekening te houden met de EBV. De kosten van de energiebesparende voorzieningen mogen hierbij opgeteld worden voor de bepaling voor de maximale LTV.

De in de lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk begrepen daadwerkelijk gemaakte kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen, mogen tot een bedrag van maximaal EUR 9.000 (met een maximum van 106% MW) buiten beschouwing worden gelaten voor de berekening van de financieringslast. Dit bedrag mag tevens buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast zonder dat sprake is van het treffen van aanvullende energiebesparende voorzieningen, indien:

- Het een aankoop betreft waarvoor een door een gecertificeerde energielabel adviseur energielabel A++ of hoger is afgegeven voor 1 januari 2015, of
- Een EPC-rapport met een EPC-waarde van maximaal 0,6 is afgegeven.

Energieneutrale woning. Indien een hypothecaire lening wordt verstrekt voor de financiering van een woning met een energie-index of een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager dan 0 kWh/m² per jaar, kan een bedrag van EUR 15.000 buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast.

Nul-op-de-Meter-woning Als de hoofdaannemer (bouwer) een energieprestatiegarantie **heeft afgegeven** voor ten minste 10 jaar mag een bedrag tot EUR 25.000,- buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast.

De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen dienen te blijken uit:

- Het taxatierapport; en
- Een door de aanvrager te overleggen specificatie.

Als een consument 'uitsluitend energiebesparende voorzieningen' wil aanbrengen in zijn / haar woning en daarvoor een NHG lening sluit, gebaseerd op de waarde van de woning voor verbouwing, dan staat NHG toe om de waarde voor verbouwing (marktwaarde) te gebruiken bij het bepalen van de maximale LTV (het is dus niet nodig om een taxatierapport met een waarde **voor – en na** verbouwing aan te leveren, de waarde marktwaarde **voor** verbouwing is voldoende).

Let op!

Energiebespaar Budget conform artikel 1.10 van de NHG normen is (nog) niet mogelijk bij NIBC Direct.

3.2.6 Restschuld

Een 'restschuld' hypotheek is uitsluitend mogelijk in de variant NIBC Direct Extra Hypotheek.

Wanneer er sprake is van het meefinancieren van een restschuld is een maximale verstrekking mogelijk tot 115% van de marktwaarde. Restschulden ontstaan tussen 28 oktober 2012 en 31 december 2017 worden getoetst als een Box 1 lening. Restschulden die voor of na die periode zijn ontstaan worden getoetst als een Box 3 lening. De kenmerken van een restschuld financiering zijn:

- Alleen mogelijk met een vast dienstverband voor onbepaalde tijd (zie artikel 5.1), of langer dan 3 jaar zelfstandig inkomen voor beide aanvragers; en
- Maximaal tot 115% marktwaarde; en
- Boetevrij aflossen boven de 100% marktwaarde; en
- Maximale looptijd 15 jaar; en
- Alleen mogelijk als annuïtair of lineair; en
- Passend binnen de LTI en LTV normen.

Wat te doen met een eventueel gekoppelde polis?

Oude lening	Nieuwe lening	Wat te doen met de polis
NHG	Niet-NHG	Polis verrekenen toegestaan doch niet verplicht
Niet-NHG	Niet-NHG	Polis verrekenen toegestaan doch niet verplicht
NHG	NHG	Polis verrekenen verplicht conform NHG
Niet-NHG	NHG	Geen restschuld financiering mogelijk

3.2.7 Senioren

Met dit artikel volgen wij in grote lijnen de seniorenpropositie van NHG, voor NHG en niet-NHG aanvragen. Er zijn echter een aantal afwijkingen (zie opmerkingen), de overige voorwaarden zijn identiek aan de NHG normen.

De seniorenpropositie zoals in dit artikel omschreven is uitsluitend toegestaan bij aankoop van een woning. Voor het oversluiten van een bestaande hypotheek naar NIBC Direct verwijzen wij naar artikel 3.2.8 (Oversluiten) en 3.2.9 (Maatwerk; afwijkende toets bij oversluiten).

Een senior is een aanvrager die op datum bindend aanbod de AOW-leeftijd heeft bereikt of de AOW-leeftijd nog niet heeft bereikt maar deze wel binnen 10 jaar bereikt. In geval van twee aanvragers is de leeftijd van de oudste aanvrager leidend of dit artikel van toepassing is.

De voorwaarden

- De senior heeft op de datum bindend aanbod al een woning in eigendom en verhuist naar een andere woning die als hoofdverblijf dient (dus geen oversluiten maar verkoop - koop), en
- De financieringslast tot de AOW-leeftijd wordt vastgesteld conform de reguliere toetsnormen zoals omschreven in artikel 5.4 (annuïtaire toets), en
- Vanaf de AOW-leeftijd mag de financieringslast, die van toepassing is op het moment van het bereiken van de AOW-leeftijd, worden vastgesteld op basis van de werkelijke lasten in plaats van de annuïtaire last, en
- Als de senior de AOW-leeftijd nog niet heeft bereikt dan wordt het reeds opgebouwde pensioen als pensioeninkomen vanaf AOW-leeftijd gehanteerd (het opgebouwde pensioen wordt niet geëxtrapoleerd naar de AOW-leeftijd en eventuele toekomstige pensioen / lijfrentepremies worden niet meegenomen bij de berekening van het toekomstig inkomen).
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening is gelijk of lager dan de huidige werkelijke maandlast, en
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening is gelijk of lager dan de toegestane financieringslast, en
- De rentevaste periode bedraagt minimaal 20 jaar.

Opmerkingen

- Een kortere rentevaste periode met een minimum van 10 jaar is (uitsluitend) toegestaan wanneer de leeftijd van de jongste aanvrager aan het einde van de rentevaste periode minimaal 85 jaar is of het leningdeel aan het einde van de rentevaste periode volledig is afgelost.
- De maximale verstrekking is voor NHG en niet-NHG aanvragen gemaximeerd op 80% van de marktwaarde.

3.2.8 Oversluiten

Bij oversluiten is de maximale verstrekking 100% van de marktwaarde (na verbouw), gelijk aan de NHG normen. Als er sprake is van energiebesparende voorzieningen bedraagt de maximale verstrekking op het onderpand 100% van de marktwaarde (na verbouw excl. EBV verbeteringen) vermeerderd met de daadwerkelijke gemaakte kosten voor de energiebesparende voorzieningen. Hiervoor verwijzen we naar bovenstaand artikel 3.2.5.

- Wanneer de huidige hypotheek hoger is dan de waarde van de woning, kan er tot maximaal 115% van de marktwaarde worden geleend (onderwaterhypotheek). Maar niet meer dan de huidige hypotheek plus de kosten voor het oversluiten en (eventuele) verschuldigde boeterente.
- Het deel van de hypotheek boven de 100% van de marktwaarde mag boetevrij worden afgelost.
- De onderwaterhypotheek is uitsluitend mogelijk in de variant NIBC Direct Extra Hypotheek.

Voor een aflossingsvrij leningsdeel geldt dat dit deel niet groter mag zijn dan:

- 50% van de marktwaarde in de variant NIBC Direct Hypotheek;
- 65% van de marktwaarde in de variant NIBC Direct Extra Hypotheek;
- echter nooit meer dan het huidige zuivere aflossingsvrije deel in de lopende hypotheek.

Om aan te tonen dat een client een box I aflossingsvrij leningdeel heeft (voor 31-12-2012) dient de meest recente IB aangifte opgevraagd te worden waaruit het aflossingsvrij leningdeel box I blijkt. Indien een box I lening niet aangetoond kan worden, dan gelden voor het leningdeel de box 3 financieringstabellen (rente niet fiscaal aftrekbaar).

Let op!

Aanvragen om een deel hypotheek over te sluiten waarbij een nieuw lening deel wordt gecreëerd ter hoogte van (uitsluitend) de vergoedingsvrije aflosruimte van 15% (NIBC Direct) of 20% (NIBC Direct Extra) om zo gebruik te maken van de lagere marktrente zonder hiervoor een vergoeding te betalen worden niet geaccepteerd.

3.2.9 Oversluiten en NHG

Onderstaand is een samenvatting van de NHG Norm 3 (reeds eigenaar bewoner), voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij naar de site van NHG norm 3.1 t/m 3.4 (<https://www.nhg.nl>).

Bij het oversluiten van een NHG naar een NHG lening:

- betaalt de klant vanaf 1 januari 2020 alleen borgtochtprovisie over het deel dat meer geleend wordt; oversluiten volgens artikel B4 is hiermee komen te vervallen;
- de maximale kostengrens is niet van toepassing indien de hoofdsom van de nieuwe lening niet hoger is dan de som van;
 - a. het af te lossen bedrag van de bestaande lening met een borgstelling;
 - b. de kosten die verband houden met het afsluiten van de nieuwe lening; en
 - c. de kosten die verband houden met de aflossing van de bestaande lening.

Bij het oversluiten van een niet-NHG naar een NHG lening:

- mag de marktwaarde niet meer bedragen dan de van toepassing zijnde kostengrens; en
- mag de totale hoofdsom niet meer bedragen dan de van toepassing zijnde kostengrens. Als de bijkomende kosten van oversluiten uit eigen middelen worden voldaan kan de kostengrens volledig benut worden voor de uitstaande lening.

Voor het wel of niet verrekenen van een aanwezige verpande (spaar/beleggings-) polis verwijzen wij naar het overzicht in artikel 3.2.6. van deze gids. Indien de opgebouwde waarde hiervan uiterlijk bij het passeren van de nieuwe lening wordt afgelost op de hoofdsom, mag worden uitgegaan van de lagere hoofdsom.

3.2.10 Maatwerk: afwijkende toets norm bij oversluiten

Een 'maatwerk' hypotheek is uitsluitend mogelijk in de variant NIBC Direct Extra Hypotheek.

In individuele gevallen kunnen wij afwijken van de maximale leencapaciteit. Dit geldt voor (nieuwe) klanten die hun hypotheek willen oversluiten naar lagere maandlasten maar als gevolg van aangepaste leennormen niet meer voor het hypotheekbedrag in aanmerking komen.

De voorwaarden

- Voor nieuwe en bestaande klanten uitsluitend bij oversluiten (geen aankoop), en
- Ondernemers vanaf 3 jaar zelfstandig (geen kort zelfstandigen), en
- Geen negatieve BKR coderingen, en

- De nieuwe hypotheek is niet hoger dan het bedrag van de huidige hypotheek vermeerderd met kosten voor het oversluiten van de hypotheek zoals advies en bemiddelingskosten, taxatiekosten, vergoedingsrente, afsluitkosten, notariskosten, en
- LTV maximaal 100% van de marktwaarde of 115% als de woning onderwater staat, en
- NHG is niet mogelijk, en
- Hypotheekdeel aflossingsvrij tot maximaal 50% van de marktwaarde of 65% als de overgangssituatie van toepassing is, en
- Box III leningdeel mogelijk tot 100% van de marktwaarde, en
- Keuze uit alle rentevaste periodes van de NIBC Direct Extra hypotheek.

Opmerkingen

- De toegestane maandlast volgens de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet kan met maximaal 20% worden verhoogd.
- De berekende nieuwe (werkelijke) maandlasten dienen minimaal 10% lager te zijn dan de huidige (werkelijke) maandlasten.
- De werkelijke bruto maandlast bestaat uit de rente + aflossing en/of premie aflosverzekering (risicoverzekering blijft buiten beschouwing).

Documenten

Ter beoordeling vragen we onderstaande aanvullende documenten op.

- Verklaring van goed betaalgedrag, uitgegeven door de huidige geldverstrekker, en
- Hypotheeklasten overzicht van de huidige hypotheek, en
- Uitdraai loongegevens www.mijnuwv.nl, en
- Ingevuld en ondertekend motivatieformulier (zie www.intermediair.nibcdirect.nl/downloads).

Let op!

Een aanvraag 'maatwerk' dient altijd voorgelegd te worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct, de hierboven genoemde documenten dienen in de webshop meegestuurd te worden.

3.2.11 Oude woning nog niet verkocht

Als de oude woning nog niet is verkocht dient de aanvrager aan te tonen dat de aanvrager voldoende eigen middelen en/of inkomen heeft om:

- 12 maanden de dubbele lasten te kunnen dragen door inbreng eigen middelen of benutten van de lastenruimte.
- Het netto hypotheekbedrag * hoger dan 90% van de marktwaarde van de te verkopen woning, met eigen middelen (niet zijnde nodig om dubbele lasten te dragen) te kunnen aflossen.

* Verrekenen met

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

Hiervoor dienen alle volgende stukken te worden aangeleverd:

- Woonlastenoverzicht eigen woning waaruit de rente, aflossing / premie blijkt;
- Schuldrest opgave huidige hypotheek door middel van de meest recente verstrekte jaaropgave;
- Recent afschrift (maximaal 3 maanden oud) met de eigen middelen voor de opvang van de bruto dubbele lasten;

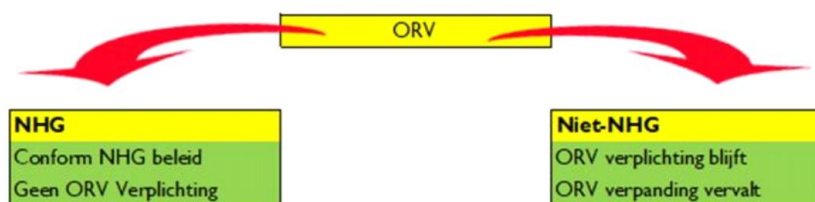
- De waarde van het overbruggingspand dient te worden aangetoond door de meest recente, door de gemeente afgegeven WOZ beschikking, een taxatierapport of een waardebepaling met een maximale verkooptermijn van 6 maanden;

Let op!

Als (een van) de aanvrager(s) een zelfstandig ondernemer is met minder dan 3 jaar inkomen uit zelfstandigheid moet de woning altijd onvoorwaardelijk verkocht zijn.

3.3 Overige bepalingen

3.3.1 Inpandgeving overlijdensrisicoverzekering (ORV)



Bij leningen met NHG

NIBC Direct volgt voor dit onderdeel integraal het NHG beleid, de ORV verplichting en de ORV verpanding) is vervallen.

Bij leningen zonder NHG

De ORV verplichting blijft echter de ORV verpanding vervalt. Het deel van de verstrekking boven de 80% LTV dient afgedekt te zijn door een ORV voor alle leningnemers waarvan het inkomen benodigd is voor de lening. De rechten en aanspraken uit hoofde van de ORV worden **niet** in pand gegeven aan NIBC Direct. Het insturen van de acceptatiebevestiging is ook niet nodig.

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

Let op!

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

3.3.2 Aantonen eigen middelen

Bij NHG aanvragen

Als conform artikel 5.1.5 van de NHG Voorwaarden en Normen de lening lager is dan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (zie NHG norm 2) of lager is dan de kosten waarop de lening betrekking heeft (zie NHG norm 3), dient de geldnemer aan te tonen dat het verschil voldaan kan worden uit eigen middelen (bijvoorbeeld door middel van een afschrift van een spaar- of beleggingsrekening, zie artikel 12.6 van deze acceptatiegids).

Bij niet-NHG aanvragen

Bij een financiering van maximaal 100% marktwaarde (=100% LTV of lager), danwel bij een overbrugging waarbij middelen moeten worden aangetoond voor dubbele woonlasten, dient het totaal aan eigen middelen uitsluitend aangetoond te worden als het totaal bedrag aan benodigde eigen middelen EUR 10.000 of hoger is (dus aantonen vanaf EUR 10.000).

Toelichting.

Alle benodigde eigen middelen, worden bij elkaar opgeteld die nodig zijn voor:

- aankoop van de nieuwe woning; en/of
- meerwerk; en/of
- verkoopverlies; en/of
- overige benodigde middelen om de financiering sluitend te krijgen.
- aflossen van bestaande kredieten; en/of
- dragen van dubbele lasten; en/of
- restschuld; en/of

Is het gezamenlijke bedrag EUR 10.000 of hoger dan dienen de eigen middelen aangetoond te worden conform artikel 12.6. Is het gezamenlijke bedrag EUR 9.999 of lager dan hoeft het niet aangetoond te worden.

Let op!

Een overbruggingskrediet behoort niet tot de benodigde eigen middelen.

4. DEBITEUR

4.1 Nationaliteit aanvragers

Iedere aanvrager dient een geldig identiteitsbewijs te overleggen waaruit de nationaliteit blijkt. De nationaliteit blijkt altijd uit het paspoort. Een aanvrager wiens inkomen benodigd is voor het verkrijgen van een lening met of zonder NHG dient te beschikken over:

- de Nederlandse nationaliteit; of
- De nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein; of
- Een andere nationaliteit dan hierboven genoemd en blijkens een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat sprake is van:
 1. een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd; of
 2. een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen; of
 3. een document “Duurzaam verblijf in de Unie”; of
 4. een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit, zie <https://ind.nl/Paginas/Tijdelijke-en-niet-tijdelijke-verblijfsdoelen.aspx>

4.2 Aanvragers met een afwijkende nationaliteit, inkomen wel nodig

Voor Expats, Kenniswerkers en overige werknemers die geen Nederlandse nationaliteit hebben en die langer dan 6 maanden maar korter dan 36 maanden in Nederland wonen en werken en hier een woning willen kopen (eigen woning t.b.v. hoofdverblijf), kunnen een hypotheek aanvragen bij NIBC Direct conform (alle) onderstaande voorwaarden.

	Met NHG	Zonder NHG
Nationaliteit van <u>binnen</u> EU / EER	Minimaal 6 maanden wonen en werken in NL Vaste dienstbetrekking	Minimaal 6 maanden wonen en werken in NL Vaste dienstbetrekking 30% regeling van toepassing
Nationaliteit van <u>buiten</u> EU / EER	Minimaal 6 maanden wonen en werken in NL Vaste dienstbetrekking Verblijfsvergunning niet-tijdelijk doel	Minimaal 6 maanden wonen en werken in NL Vaste dienstbetrekking Verblijfsvergunning niet-tijdelijk doel 30% regeling van toepassing Maximaal LTV 95%

Voorwaarden en opmerkingen

- Een aanvrager dient minimaal 6 maanden in Nederland te wonen en te werken. Dit kan aangetoond worden door het overleggen van (bijvoorbeeld) een salarisstrook en/of een werkgeversverklaring met een datum in dienst van minimaal 6 maanden geleden en/of een verblijfsvergunning welke minimaal 6 maanden geleden is afgegeven. Woont en werkt de aanvrager nog niet minimaal 6 maanden in Nederland dan is een aanvraag bij NIBC Direct niet mogelijk, tenzij artikel 4.3 van toepassing is.
- EER = Europese Economische Ruimte. Op de site van de Rijksoverheid staan de landen genoemd welke onder de EER vallen: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/europese-unie/vraag-en-antwoord/welke-landen-horen-bij-de-europese-economische-ruimte-eer>
- Een werknemer van buiten de EER heeft een verblijfsvergunning nodig. Dit moet zijn een verblijfsvergunning voor een niet-tijdelijk doel. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij naar de site van de IND <https://ind.nl/Paginas/Tijdelijke-en-niet-tijdelijke-verblijfsdoelen.aspx>.

Let op!

Uitsluitend een vergunning voor niet-tijdelijk doel is toegestaan (een tijdelijk doel is dus niet toegestaan).

- De Europese wetgeving heeft een aantal (23) sanctielanden (http://europa.eu/rapid/press-release_IP-19-781_en.htm) aangewezen. Als (1 of beide) kredietnemers afkomstig zijn uit een sanctieland en zij korter dan 36 maanden in Nederland wonen en werken dan is een aanvraag niet mogelijk. Als (1 of beide) kredietnemers afkomstig zijn uit een sanctieland en zij langer dan 36 maanden in Nederland wonen en werken, is een aanvraag uitsluitend mogelijk na goedkeuring door de Hypotheekdesk van NIBC Direct.
- De aan te kopen woning dient bestemd te zijn als hoofdverblijf. Een Investeringshypotheek is pas mogelijk zodra de aanvrager minimaal 3 jaar in Nederland woont en werkt.

- Als de aanvrager e/o medeaanvrager zelfstandig ondernemer of DGA is en dit inkomen is nodig voor het verkrijgen van de financiering, dan zijn uitsluitend toegestaan 'lang-zelfstandigen' (zie artikel 5.2. Inkomen uit eigen onderneming).
- De echtgeno(ot)t(e) van de kredietnemer dient, ongeacht het huwelijksgoederen regime de aanvraag hypotheekofferte mede te ondertekenen en / of schriftelijke toestemming te geven (in het Nederlands en/of Engels).
- Eventuele benodigde eigen middelen voor de financiering dienen op een Nederlandse bankrekening, op naam van (een van) de aanvrager(s) bij een in Nederland gevestigde bank te staan.
- Verhuur van de woning is niet toegestaan. Tijdelijk verhuur conform artikel 11.7 is wel toegestaan echter NIBC Direct (Wooncollect) dient hiervoor uitdrukkelijk schriftelijk toestemming te verlenen.
- Als de lening binnen de geldende NHG normen past dan moet deze gesloten worden met NHG.
- De 30% regeling is uitsluitend mogelijk na goedkeuring door de Hypotheekdesk van NIBC Direct. Wil een Expat gebruik maken van de 30% regeling dan dient deze via de webshop voorgelegd te worden bij Hypotheekdesk van NIBC Direct. de Hypotheekdesk bepaalt het 'extra' bruto inkomen uit deze regeling en de restant duur van de regeling. Het surplus aan hypotheekbedrag (uit de 30% regeling) dient als een apart leningdeel geadmistreerd te worden en afgelost te zijn op de einddatum van de regeling. Het toekennen en de einddatum van de 30% regeling dient te blijken uit de belastingbeschikking.

4.3 Aanvragers met afwijkende nationaliteit, inkomen niet nodig

Indien sprake is van meerdere aanvragers, kan de mede-aanvrager wiens inkomen niet nodig is voor de toetsing volstaan met een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker waaruit blijkt dat sprake is van een verblijfsvergunning in Nederland voor (on)bepaalde tijd indien:

- Eén aanvrager volledig voldoet aan de normen van NIBC Direct dan wel NHG, en
- Het inkomen van de mede-aanvrager niet benodigd is voor het verkrijgen van de lening met of zonder NHG.

4.4 Mede eigenaren

Iedere aanvrager van wie het inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de lening, dient naast eigenaar-bewoner van de woning ook hoofdelijk schuldenaar te worden (zijn) van de lening. Iemand die (mede-)eigenaar van de woning wordt (is), dient ook (hoofdelijk) schuldenaar en bewoner te worden (zijn).

Indien iemand die geen eigenaar van de woning wordt (is), maar wel bewoner en geheel of gedeeltelijk schuldenaar wordt (is) voor de lening, wordt hiermee voor de beoordeling, conform artikel 1.3.3 van de Nationale Hypotheek Garantie geen rekening gehouden met uitzondering van Norm 1.13 (BKR) en 1.14 (Fraude).

Bij niet-NHG leningen is het mogelijk dat iemand schuldenaar wordt zonder dat deze eigenaar van de woning wordt. Er wordt geen minimaal percentage eigendom verwacht. Wel dient de schuldenaar schriftelijk te verklaren dat hij / zij (mede) bewoner wordt van de woning.

Het borg staan van een derde (geen eigenaar-bewoner) voor de lening of voor een gedeelte daarvan, is niet toegestaan. Dit is van toepassing op een NHG en niet-NHG lening.

In afwijking van het hiervoor gestelde, kan op uitdrukkelijk verzoek van beide aanvragers de geldlening alleen aan één van de beide echtgenoten/partners verstrekt worden indien aan alle onderstaande punten is voldaan:

- Het inkomen van de betrokken echtgenoot/partner is voldoende;
- Deze echtgenoten/partners zijn niet in gemeenschap van goederen gehuwd maar onder huwelijkse voorwaarden, of er is sprake van een geregistreerd partnerschap onder partnerschapsvoorwaarden;
- Het onderpand staat alleen op naam van de leningnemer. In dat geval dient de andere echtgenoot/partner (niet zijnde een leningnemer):
 1. schriftelijk toestemming te verlenen; en
 2. een ontruimingsverklaring te tekenen.
- De huwelijkse voorwaarden / partnerschapsvoorwaarden worden ter verificatie opgevraagd.

Ongehuwde eigenaren (ongeacht de sekse of de verwantschap, dus ook broers en zussen, ouder en meerderjarig kind) die samenwonen en waarvan het partnerschap niet geregistreerd is, zijn allen hoofdelijk schuldenaar.

Medebewoners die niet hoofdelijk schuldenaar zijn dienen een ontruimingsverklaring te tekenen.

- Deze verklaring dient bij finaal akkoord in het dossier aanwezig te zijn; of
- Er dient voor een ontruimingsverklaring, bij finaal akkoord een notarisinstructie gemaakt te zijn. In deze situatie is alleen een kopie geldig legitimatiebewijs van de medebewoner nodig voor in het acceptatiedossier.

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

4.5 Echtscheidingen

Aanvragen van cliënten in een nog lopende echtscheidingsprocedure worden pas beoordeeld nadat de (echt)scheiding gerealiseerd en ingeschreven is.

4.6 Faillissement

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

5. INKOMEN

Voor het bepalen van het toetsinkomen beoordeelt NIBC Direct altijd of er sprake is van een bestendig inkomen. Het inkomen dient te worden ontvangen in euro's om meegenomen te kunnen worden voor de betaalbaarheid van de hypotheek.

5.1 Inkomen uit dienstverband

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

Een tijdelijk dienstverband (met intentieverklaring) wordt gelijk beoordeeld als een vast dienstverband, indien de werkgever de volgende verklaring afgeeft:

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

Bij de bepaling van het inkomen wordt maximaal uitgegaan van het inkomen dat behoort bij een veertigjarige werkweek. Het meerdere boven veertig uur wordt niet als inkomen meegenomen maar kan in bepaalde gevallen als overwerk worden beschouwd (zie artikel 5.1.5). Bij meerdere dienstverbanden is toegestaan een maximale werkweek van 48 uur (gezamenlijk, totaal dienstverbanden).

Een aanvraag wordt niet in behandeling genomen als kredietnemer meerdere dienstverbanden heeft met een werkweek van meer dan 54 uur. Deze aanvragen kunnen niet voorgelegd worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

NIBC Direct neemt bij tweeverdieners beide inkomens volledig mee, rekening houdend met de wijze van berekening van de woonquote.

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

- Op datum bindend aanbod dient het dienstverband minimaal 6 maanden te bestaan; en
- De onderneming bestaat op datum bindend aanbod minimaal 36 maanden; en
- Een recent UWV uitdraai dient aangeleverd te worden om het dienstverband en inkomen te verifiëren en eventuele (buitensporige) salarisverhogingen uit te sluiten; en
- Toekomstige salarisverhogingen worden niet meegenomen; en
- Afwijkingen dienen voorgelegd te worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

Er kan ook gebruik worden gemaakt van een Inkomensbepaling loondienst, voor de toepassing daarvan verwijzen wij naar artikel 5.1.2.1 van deze acceptatiegids

5.1.1 Loonbeslag of Looncessie

Geen lening wordt verstrekt indien er sprake is van loonbeslag of looncessie.

5.1.2 Werkgeversverklaring

Het inkomen dient aangetoond te worden met een werkgeversverklaring. Met betrekking tot de werkgeversverklaring gelden verder de volgende voorwaarden:

- De verklaring moet volledig en zonder correcties worden ingevuld en voorzien zijn van een ondertekening door de werkgever; en
- De werkgeversverklaring mag bij het uitbrengen van de definitieve offerte niet ouder zijn dan drie maanden; en
- De onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering en 13^e maand kunnen alleen opgegeven worden als de uitkeringen een vast inkomensbestanddeel zijn (let op de correcte voetnoot op de werkgeversverklaring).

Indien uit de werkgeversverklaring blijkt dat het arbeidscontract binnen twee maanden afloopt, dient er contact opgenomen te worden met de werkgever, ter verificatie dat het contract wordt voortgezet. Dit geldt alleen voor niet-NHG dossiers. Alleen bij verlenging van het contract kan het inkomen worden meegenomen. Bij beëindiging van het contract kan het inkomen niet worden meegenomen. Indien niet voldaan wordt aan deze eis kan de aanvraag, mits vergezeld van een uitgebreide motivatie door acceptant of financieel adviseur voorgelegd worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

5.1.2.1 Inkomensbepaling loondienst

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

Wij volgen voor de Inkomensbepaling loondienst de rekenregels van NHG voor zowel NHG en niet-NHG aanvragen. Het gebruik van de Inkomensbepaling loondienst is mogelijk voor aanvragers met de volgende loondienstbetrekking:

- Loondienst vast
- Loondienst tijdelijk met intentie
- Loondienst tijdelijk zonder intentie (flexinkomen)

De Inkomensbepaling loondienst mag op datum bindend aanbod van de lening niet ouder zijn dan 3 maanden. De gecertificeerde PDF van het UWV verzekeringsbericht moet in het dossier aanwezig zijn.

Let op!

Het UWV verzekeringsbericht dient gecontroleerd te worden op een recente (laatste 3 maanden) salarisstijging van 15% of meer en waarbij het aantal gewerkte uren niet is gewijzigd. Als deze situatie zich voordoet dient een (uitgebreide) schriftelijke toelichting gevraagd te worden en dient de aanvraag inclusief toelichting voorgelegd te worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

5.1.3 Salarisstrook

Naast de werkgeversverklaring of Inkomensbepaling loondienst is een recente salarisstrook vereist. Op het moment van toetsing bij het uitbrengen van de definitieve offerte mag deze niet ouder zijn dan 3 maanden. De gegevens van de werkgeversverklaring dienen overeen te komen met de salarisstrook waarbij een afwijking tot maximaal EUR 5 op maandbasis is toegestaan.

Indien het IBAN rekeningnummer ontbreekt of er wordt vermeld dat het salaris d.m.v. kasbetaling wordt voldaan dient aangetoond te worden:

- De salarisstroken van de afgelopen (meest recente) 3 maanden; en
- De bankafschriften met bijschrijving van het salaris over de afgelopen (meest recente) 3 maanden.
- In plaats van de genoemde salarisstroken en de bankafschriften met bijschrijving van het salaris, kan gekozen worden voor een recente UWV uitdraai waarbij minimaal de (meest recente) 3 maanden zichtbaar moet zijn.

Let op!

De meest recente salarisstrook dient altijd aanwezig te zijn, ook bij een Inkomensbepaling loondienst. De loonstrook is nodig voor controle op eventueel loonbeslag, uitdiensttreding en verstrekte onderhandse leningen. Voor de Inkomensbepaling loondienst is de loonstrook tevens nodig voor het achterhalen van de pensioenpremie.

5.1.4 Bankafschrift of UWV uitdraai

Wanneer er sprake is van een recent dienstverband (6 maanden of korter), dient er een kopie bankafschrift aangeleverd te worden waaruit blijkt dat het netto inkomen is overgemaakt naar het rekeningnummer van de aanvrager(s). NIBC Direct kan in andere gevallen ook vragen om een kopie bankafschrift, bijvoorbeeld als er fraude-indicatoren op de aangeleverde salarisstrook zijn waargenomen.

Het bedrag op het bankafschrift dient overeen te komen met de salarisstrook, waarbij een afwijking tot maximaal EUR 5 op maandbasis is toegestaan. Het bankrekeningnummer op de salarisstrook dient overeen te komen met het incassonummer op het bankafschrift en dient op naam te staan van de aanvrager(s). Indien er een matchende salarisstrook en bankafschrift (bijschrijving salaris) in het dossier zitten en de salarisstrook is, qua geldigheidstermijn, verlopen, dan dient er een nieuwe recente salarisstrook aangeleverd te worden. Een nieuw bankafschrift is dan niet nodig. Uitgangspunt is dat er één salarisstrook met bijbehorende bijschrijving in het dossier zit.

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

5.1.5 Bestanddelen vaste bruto jaarinkomen

De volgende onderdelen kunnen worden meegenomen mits deze vast en bestendig zijn en (indien van toepassing) de juiste voetnoot en/of aanduiding op de werkgeversverklaring hebben:

- Brutoloon of salaris uit loondienst;
- Pensioen, AOW en/of Vut-uitkering ([zie hoofdstuk 5.3.1](#));
- Vakantietoeslag
 - het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoeslag, of
 - 100% van de waarde van de vakantiebonnen c.q. tijdspaarfonds;

- Vaste 13e maand uitkering;
- Vaste eindejaarsuitkering/gratificatie volgens CAO;
- Onregelmatigheidstoeslag, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden of gerekend vanaf datum in dienst bij een dienstverband korter dan 12 maanden;
- Vaste functie gerelateerde toelagen zoals Vergoeding Eigen Bijdrage;
- Variabel inkomen (waaronder overwerk en provisie-inkomen), mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden. Indien dit meer bedraagt dan 20% van het totaal inkomen (vaste brutoloon, vakantietoeslag, vaste 13^{de} maand, onregelmatigheidstoeslag en overwerk / provisie) dient dit, voor zowel NHG en niet-NHG aanvragen voorgelegd te worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct;
- Inkomenscomponenten die gebundeld zijn in een zogenaamd keuzebudget mogen worden betrokken in het toetsinkomen indien deze vast en bestendig zijn. Om dit te kunnen beoordelen zal er een specificatie nodig zijn;
- Overige inkomensbestanddelen (geen PGB): indien het inkomensbestandsdeel vast en bestendig is. Om dit te beoordelen zal er een specificatie nodig zijn.
- Vergoeding voor een levensloopregeling.

Het bruto jaarinkomen dient te worden verminderd met alimentatie ten gunste van de ex-partner conform opgave genoemd in het echtscheidingsconvenant (zie 5.3.3).

Geen onderdeel van het toetsinkomen is.

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

5.1.6 Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie

Als toetsinkomen wordt gehanteerd het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen drie kalenderjaren op basis van de jaaropgaven van het loon en van eventuele loonvervangende uitkeringen, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar of het huidige inkomen als dit lager is. Voorgenoemde kan ook aangetoond worden door per jaar een inkomensverklaring van de belastingdienst te overleggen. Het betreffende toetsinkomen dient bestendig te zijn. Deze bestendigheid wordt op individuele beoordeling vastgesteld.

De flexibele arbeidsrelatie dient te blijken uit een werkgeversverklaring.

Tijdelijk inkomen zonder intentieverklaring wordt als inkomen uit flexibele arbeidsrelatie beoordeeld. Dit dient met een uitgebreide toelichting van financieel adviseur e/o acceptant voorgelegd te worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct. Het is van belang om de bestendigheid van het inkomen te (kunnen) bepalen, na einde van het dienstverband.

5.1.7 Arbeidsmarktscan voor flexibele of tijdelijke arbeidsrelatie

Voor het beoordelen van het inkomen uit onderstaande flexibele of tijdelijke arbeidsrelatie kan, **uitsluitend voor NHG aanvragen**, gebruik worden gemaakt van een Arbeidsmarktscan.

- Nulurencontract.
- Seizoenswerk.

- Oproep – of invalwerk.
- Dienstverband in de proeftijd.
- Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring.
- Dienstverband welke op korte termijn kan worden beëindigd.
- Payrolling.

De Arbeidsmarktscan, zijnde een gewaarmerkt rapport geeft twee uitkomsten:

- De huidige arbeidsmarktsscore (minimaal 70); en
- De verdien capaciteit van de aanvrager.

Voor het toetsinkomen wordt uitgegaan van de laagste van de verdien capaciteit uit de Arbeidsmarktscan of het huidige inkomen uit de werkgeversverklaring. Onderstaand een aantal opmerkingen; voor meer informatie verwijzen wij naar de website van NHG of www.arbeidsmarktkansen.nl.

- Na het invullen van de gegevens is direct te zien of de Arbeidsmarktscan gebruikt kan worden.
- Inkomensbepaling Loondienst is niet toegestaan in combinatie met een Arbeidsmarktscan.
- Client dient in de afgelopen 14 maanden minimaal 12 maanden hebben gewerkt.
- De kosten van het rapport zijn voor rekening van client.
- Uitzendkrachten kunnen gebruik maken van een Perspectief Verklaring (zie artikel 5.1.7).

Let op!

Er geldt een overgangsregeling wanneer client geen Arbeidsmarktscan overlegt. Het toetsinkomen kan dan bepaald worden conform artikel 5.1.6 van ons acceptatiegids.

5.1.7 Flexibele arbeidsrelatie met perspectiefverklaring

Voor leningen met NHG geldt dat uitzendkrachten gebruik kunnen maken van een perspectiefverklaring. Hiervoor dient er minimaal 52 weken te zijn gewerkt voor een door de Stichting Perspectiefverklaring gecertificeerd uitzendbureau.

Indien er sprake is van een perspectiefverklaring mag, in afwijking van het in artikel 5.1.6 gestelde, het inkomen op de werkgeversverklaring behorende bij de perspectiefverklaring voor de gehele looptijd (van de lening) worden meegenomen als toetsinkomen. De werkgeversverklaring en de perspectiefverklaring moeten door hetzelfde uitzendbureau afgegeven zijn.

De perspectiefverklaring mag op de datum van het bindend aanbod van de lening niet ouder zijn dan 6 maanden. De werkgeversverklaring die afgegeven is bij de perspectiefverklaring is, conform NHG normen, 6 maanden geldig (i.p.v. 3 maanden).

5.1.8 Bijzondere arbeidsrelatie

In onderstaand genoemde (bijzondere) arbeidsrelaties kan NIBC Direct uitgaan van een vast dienstverband als het inkomen als bestendig aangemerkt kan worden en de hoogte van het inkomen marktconform is.

- Specialist (Arts) in opleiding
- Promovendus
- Burgemeester, Wethouder, Kamerlid (politieke ambtsdrager)
- Geestelijke (predikant, pastoor)

Deze situaties dienen voor het uitbrengen van een renteaanbod voorgelegd te worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

5.1.9 Inkomen uit toekomstig(e) dienstverband en na loonsverhoging

Uitgegaan mag worden van het inkomen uit een toekomstig dienstverband, indien uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat:

- Het een dienstverband betreft voor onbepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken; en
- Het dienstverband ingaat binnen zes maanden vanaf de toetsing bij het uitbrengen van de definitieve offerte.
- Client kan een eventueel inkomenstekort vanaf de passeerdatum tot de datum van de indiensttreding / loonsverhoging uit eigen middelen aanvullen.

Inkomen na loonsverhoging dient in te gaan binnen 6 maanden vanaf de toetsing bij het uitbrengen van de definitieve offerte. Indien er sprake is van ouderschapsverlof dat eindigt binnen 6 maanden vanaf de toetsing bij het uitbrengen van de definitieve offerte mag er voor de bepaling van het inkomen gerekend worden met het hogere inkomen.

Indien inkomen uit een uitkering wordt meegenomen en er is sprake van een aantoonbare verhoging binnen 6 maanden, dan kan gerekend worden met deze verhoogde uitkering.

5.1.10 Belastingplichtig in het buitenland

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

- Het salaris is in Euro
- De werkgeversverklaring is in de Nederlandse of Engelse taal (standaard NHG model)
- De aanvrager is op de datum van het bindend aanbod al minstens 2 maanden in dienst
- De salarisstroom (en eventuele andere documenten) zijn in het Nederlands, Engels of Duits (of voorzien van een officiële vertaling in het Nederlands of Engels).
- Bij twijfel dient de werkgeversverklaring en salarisstroom voorgelegd te worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

Indien de aanvrager, voor de inkomstenbelasting, in het buitenland belastingplichtig is, wordt het financieringslastpercentage verlaagd conform de normen van de NHG.

Deze verlaging is niet van toepassing, indien:

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

5.1.11 Naderend pensioen

Indien de aanvrager, op datum bindend aanbod, binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt, dient aangetoond te worden dat de leningverplichtingen ook vanaf de AOW-leeftijd gedragen kunnen worden.

Vanaf datum renteaanbod dient dus gerekend te worden met 10 jaar + geldigheid van de offerte.

Indien er na AOW-datum onvoldoende inkomen is om de gehele lening op het resterende inkomen te dragen, dient het gedeelte van de lening dat na de AOW-datum niet meer op het resterende inkomen draagbaar is, te zijn afgelost.

Deze aflossing gebeurt door dat gedeelte van de lening onder te brengen in een apart leningdeel met een annuïtaire aflossingswijze met een looptijd die gelijk is aan de periode tussen de aanvang van de lening en de AOW-datum. Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt niet getoetst op basis van een 30-jarige annuïteit maar wordt rekening gehouden met de werkelijke looptijd van het leningdeel. Indien de resterende rentevaste periode korter dan 10 jaar is en de lening aan het eind van de rentevastperiode is afgelost, mag er met de werkelijke rente worden gerekend.

Het toekomstige inkomen is het totaal aan AOW (2020: vanaf de leeftijd 67 jaar) en het opgebouwde pensioen / lijfrente (2020: vanaf pensioenleeftijd 68 jaar) en kan worden aangetoond middels:

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

De betreffende documenten (kopie) dienen onderdeel uit te maken van het leningdossier en mogen op het moment van het uitbrengen van de definitieve offerte niet ouder zijn dan 3 maanden.

5.2 Inkomen uit eigen onderneming

Bij inkomen uit eigen onderneming dient er onderscheid te worden gemaakt tussen lang zelfstandig (3 of meer jaarcijfers beschikbaar) en kort zelfstandig (minder dan 3 jaarcijfers beschikbaar).

De volgende aanvragen voor het verstrekken van een lening aan ondernemers accepteert NIBC Direct niet:

- Aanvragers die actief zijn in een land die op de sanctielijsten staan; en/of
- Aanvragers die actief zijn in de seks— en of drugsindustrie; en/of
- Aanvragers die een inkomen ontvangen uit een onderneming die onvoldoende inzichtelijk of transparant is. Denk hierbij aan kantoren voor money transfer, smartshops, motorclubs, wapenhandel en exploitanten van amusement- en speelautomaten. Ook horeca, casino's, autohandel, en handel in onroerend goed dienen voldoende inzichtelijk en transparant te zijn.

5.2.1 Inkomen van IB ondernemers en DGA's

Het inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf, waarin de ondernemer minimaal 12 maanden actief is, kan in de toetsing worden betrokken. Per 01-01-2019 is het Toetskader voor de Inkomensverklaring Ondernemer opgenomen in de NHG Voorwaarden & Normen. Het gebruik hiervan stellen wij verplicht voor NHG en niet-NHG aanvragen. De toetskaders zijn te vinden op de site van NHG: <https://www.nhg.nl/Professional/Advies-en-verstrekking/NHG-voor-ondernemers>.

De IKV Ondernemers:

- Mag op datum van het bindend aanbod van de lening niet ouder zijn dan 6 maanden; en
- Moet zijn afgegeven door een rekenexpert geaccrediteerd door NIBC; en
- De rekening voor het opmaken van een IKV door een rekenexpert dient door de opdrachtgever voldaan te worden (conform NHG eis). De kosten voor het opmaken van een IKV zijn afhankelijk van de ondernemingsvorm, de bedragen staan in de opdrachtbevestiging van de rekenexpert.

De door NIBC geaccepteerde rekenexperts (voor NHG en niet-NHG aanvragen) zijn gepubliceerd op de website van NIBC Direct (<https://intermediair.nibcdirect.nl/product-acceptatie/nibc-direct-hypotheek-voor-zelfstandigen/inkomensverklaring/>)

Let Op!

- Als bij het bepalen van het toetsinkomen één of twee jaren **loondienst inkomen** wordt meegenomen, wordt de aanvraag aangemerkt als kort-zelfstandig. Er geldt dan, **voor niet-NHG** aanvragen een renteopslag.
 - Kort-Zelfstandigen en **NHG** aanvraag : geen renteopslag
 - Kort-Zelfstandigen en **niet-NHG** aanvraag : wel rentopslag
- Voor de hoogte van de renteopslag verwijzen wij naar de website van NIBC Direct (<https://www.nibcdirect.nl/rentes/hypotheeken-rentes/>).
- Indien een DGA (Directeur Groot Aandeelhouder), direct of indirect minder dan 5% aandelen in bezit heeft van zijn / haar BV / NV kan volstaan worden met een werkgeversverklaring (afgegeven door een AA accountant) en recent salarisstroom.

5.2.2 Voorleggen van een IKV bij de Ondernemersdesk van NIBC Direct

Bij een **niet-NHG aanvraag** dient in (elk van) de volgende situaties de IKV inclusief de achterliggende stukken (aangiften, jaarrekeningen en overige stukken) voorgelegd te worden bij de Ondernemersdesk van NIBC Direct.

- Een IKV waar een box 2 inkomen wordt meegenomen (dividend).
- Complexe BV situaties (meer dan 3 BV's).
- Bij Lang-Zelfstandigen leningen groter dan EUR 750.000 (inclusief overbruggingskrediet).
- Bij Kort-Zelfstandigen leningen groter dan EUR 500.000 (inclusief overbruggingskrediet).

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de aan te leveren achterliggende stukken voor niet NHG schematisch weer.

Duur zelfstandigheid	Benodigde stukken	Bepaling toetsinkomen
Minimaal 12 maanden actief	<ul style="list-style-type: none"> Jaarcijfers, afhankelijk van het aantal maanden actief: 1, 2 of 3 jaar. IB aangifte, afhankelijk van het aantal maanden actief: 1, 2, of 3 jaar. Jaaropgave(n) werkgever (indien loondienst inkomen betrokken wordt bij het toets inkomen). Recent uittreksel KvK (niet ouder dan 6 maanden). Indien sprake is van meerdere bedrijven een Organogram samen met de onderliggende KvK uittreksels. Recente salarisstroom, niet ouder dan 3 maanden (alleen ingeval van DGA). 	Het toetsinkomen is het inkomen uit de IKV opgemaakt door een, door NIBC Direct geaccrediteerde rekenexpert (voor NHG en niet-NHG). Er is <u>geen afslag</u> op het inkomen.

Uit de ontvangen jaarstukken moet blijken dat het berekende inkomen uit de IKV bestendig is en in ieder geval de komende drie jaren, bij ongewijzigd verloop, uit de onderneming onttrokken kan worden. Hierbij gaan wij uit van een positieve solvabiliteit, liquiditeit (werkkapitaal) en winstgevendheid van de onderneming. Voor de ratio's verwijzen wij naar de toetskaders van NHG. Tevens wordt rekening gehouden met de lasten voortvloeiend uit de rekening courant verhouding directie en het patroon van privé onttrekkingen van de ondernemer.

Let op!

Een NHG of niet-NHG aanvraag kan aanleiding geven om te worden voorgelegd bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct. Dit kan inkomenstechnische of andere redenen hebben (bijvoorbeeld een BKR geregistreerde financiering waarvan niet duidelijk is of deze een zakelijk of privé karakter heeft).

5.2.3 Een KVK inschrijving naast een loondienstverband

Naast een loondienstverband heeft aanvrager en / of mede aanvrager een of meerdere KVK inschrijvingen. Het inkomen van deze onderneming (en) is (zijn) **niet** nodig voor de financiering.

De Midoffice beoordeeld op basis van een laatste jaarrekening e/o aangifte of deze onderneming een gevaar is voor de continuïteit van het (loondienst) inkomen. Bijvoorbeeld omdat er zakelijke leningen zijn (liquiditeit) of er wordt structureel verlies geleden (winstgevendheid).

Toelichting

De Midoffice vraagt de laatste jaarrekening en IB aangifte op.

Tot 01-07-2020: de jaarrekening / aangifte 2018.

Vanaf 01-07-2020: de jaarrekening / aangifte 2019.

Is er naast een loondienstverband 1 KVK inschrijving / onderneming (stap 1 en 2)

Stap 1	Geen activiteiten		
	Uit de aangifte blijken geen ondernemersactiviteiten		Positief
	Bijvoorbeeld: hobbymatige onderneming / stamrecht BV		
Stap 2	Wel activiteiten		
	Solvabiliteit		
	Eigen vermogen / balanstotaal x 100%	Positief	Negatief
	Liquiditeit		
	Vlottende activa (inclusief liquide middelen) -/- kort vreemd vermogen	Positief	Negatief
	Winstgevendheid		
	Resultaat onderneming	Positief	Negatief

Opmerkingen

- Bij een IB ondernemer (bijvoorbeeld eenmanszaak / VOF) moet de meest recente IB aangifte overlegd worden (jaarrekening is optioneel). Voor een VPB ondernemer (bijvoorbeeld een BV of Stichting) moet een IB aangifte en een jaarrekening overlegd worden.
- Bij een VPB Ondernemer dient een eventuele lening e/o rekening courant aan de directie, tegen werkelijke lasten opgenomen te worden in het kredietoverzicht.

- Een beoordelingsverklaring (zie onder bij stap 3) opgemaakt door een geaccrediteerde rekenexpert is ook toegestaan.
- Als 1 of meerdere ratio's negatief zijn dan dient de aanvraag voorgelegd te worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

Naast een loondienstverband 2 of meer KVK inschrijvingen / ondernemingen (stap 3)

- De financiële adviseur dient bij een geaccrediteerde rekenexpert een 'beoordelingsverklaring' op te vragen.
- Kosten komen voor rekening van de aanvrager (de prijzen van een 'beoordelingsverklaring' variëren van niets (service) tot ca. 45% van een IKV).
- Een 'beoordelingsverklaring' is geen IKV maar een mail, deze dient (eventueel in cc vorm) ontvangen te worden van de rekenexpert.

5.2.4 Eigen middelen en onderneming

Het kan voorkomen dat eigen middelen uit privé ingebracht worden in de onderneming als aanvulling op de liquide middelen zodat de balans hiermee positief gecorrigeerd wordt. De gebruikte eigen middelen hiervoor kunnen niet nogmaals gebruikt worden om de (hypotheek) financieringsopzet sluitend te krijgen.

Tevens kan het voorkomen dat de eigen middelen uit de onderneming onttrokken worden om de financiering sluitend te krijgen. Er zal aangetoond moeten worden dat de onderneming nog wel bestendig is als er liquide middelen onttrokken worden uit de onderneming t.b.v. privé uitgaven.

Tot slot kan het voorkomen dat een financiering in het BKR voorkomt welke als zakelijk bestempeld wordt. Echter in het BKR staat aanvrager als kredietnemer (vooral voorkomend bij de IB ondernemer).

De financiële adviseur dient een verzoek te sturen naar de rekenexpert (die de IKV opgemaakt heeft) met de betreffende vraag / vragen. De rekenexpert zal deze vraag / vragen beantwoorden en aangeven hoeveel eigen middelen ingebracht of onttrokken worden, de bestendigheid van de onderneming gewaarborgd blijft en aangeven of eventuele zakelijke kredieten zichtbaar zijn in de jaarrekening.

5.2.5 Resultaat uit overige werkzaamheden

Heeft een aanvrager inkomen welke valt onder 'resultaat uit overige werkzaamheden' en dit inkomen is nodig voor de haalbaarheid van de hypotheek dan dient hiervoor, conform het besluit van NHG een IKV opgemaakt te worden zowel voor NHG en niet-NHG aanvragen.

5.3 Overige inkomensbestanddelen

5.3.1 Pensioen, AOW of Vut-uitkering (volledig)

Pensioen, AOW of Vut-uitkering kan volledig meegenomen worden voor de duur van de uitkering. Onder pensioen wordt verstaan de totale jaarlijkse bruto uitkering uit het pensioenfonds of de pensioenverzekering (dit betreft afhankelijk van de situatie van het ouderdomspensioen of het nabestaandenpensioen), lijfrente (zie 5.3.2) en AOW (incl. vakantietoeslag). Dit inkomen dient te worden geverifieerd aan de hand van:

- Pensioentoekeningsbesluit / pensioenbeschikking; en / of

- Recent PDF van 'download uw pensioenoverzicht' van www.mijnpensioenoverzicht.nl en / of
- Lijfrentepolis.

De betreffende documenten (kopie) dienen onderdeel uit te maken van het leningdossier en mogen op het moment van het uitbrengen van de definitieve offerte niet ouder zijn dan 3 maanden.

5.3.2 Lijfrente

Conform NHG kan toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct ook tot het pensioeninkomen worden gerekend indien het een polis of bankspaarproduct betreft waarin een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen en onder de volgende voorwaarde:

1. Toekomstige premies mogen uitsluitend worden meegenomen voor zover het reguliere premies betreffen welke minimaal een jaar voorafgaand aan de datum bindend aanbod ook reeds verschuldigd waren; en
2. De einddatum van de berekende uitkeringen mag niet liggen voor de einddatum van de lening; en
3. De geldverstrekker dient het inkomen uit lijfrente te bepalen aan de hand van de volgende rekenregels:
 - Het prognoserendement bedraagt maximaal 4% of het historisch rendement indien dit lager is;
 - De rekenrente bedraagt maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandsche Bank.

Dit geldt voor zowel NHG als niet-NHG leningen.

Indien een lijfrente wordt uitgekeerd tot overlijden van de begunstigde, kunnen de lijfrente-inkomsten volledig als vast inkomen worden meegeteld. Indien de lijfrente tijdelijk is en nog minimaal vijf jaar resteert (overbruggingslijfrente) wordt het als inkomen meegeteld voor de periode dat ontvangst van gelden zeker is. Het deel van de lening, dat gebaseerd is op dit tijdelijke inkomen, wordt als annuïtair leningdeel met een looptijd gelijk aan de duur van het inkomen verstrekt. Bij de aanvraag dient een berekening of kopie-polis te worden overlegd, waaruit de jaaruitkering blijkt. Voorts dient er voor finale acceptatie van het dossier een bevestiging van de verzekeraar te zijn (bijv. een kopie-polis), waaruit blijkt dat de verzekering is afgesloten. Een bewijs van storting van de koopsom alleen is niet voldoende.

5.3.3 Alimentatie

Een alimentatieverplichting aan de ex-echtgeno(o)t(e), zoals overeengekomen in het echtscheidingsconvenant dient in mindering te worden gebracht op het bruto jaarinkomen voor de periode dat de verplichting ervan zeker is. Dit betekent dat de alimentatieverplichting maximaal 12 jaar wordt afgetrokken van het inkomen. De verplichting voor de kinderen wordt buiten beschouwing gelaten en hoeft niet van het inkomen te worden afgetrokken.

Het inkomen dat wordt verkregen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld, mits de alimentatie ten gunste is van de aanvrager (niet ten behoeve van de kinderen) en de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap of is vastgelegd in een notariële akte.

5.3.4 Sociale uitkeringen

Bij sociale uitkeringen dient er onderscheid gemaakt te worden tussen uitkeringen van blijvende aard en van tijdelijke aard. Ingeval van uitkeringen van blijvende aard wordt het werkelijke bedrag van de uitkeringen als inkomen gehanteerd. Indien het een inkomen uit een (sociale) uitkering betreft die niet

blijvend van aard is, kan het inkomen worden meegeteld voor de periode dat zekerheid bestaat over hoogte van de uitkering. Vanaf het moment dat sprake is van een afname van het inkomen, kan voor het toetsinkomen rekening worden gehouden met het sociaal minimum (=huidige bijstandsuitkering) indien en voor zover het huishouden van de aanvrager hierop recht heeft.

Alle overige sociale uitkeringen (zoals bijv. kinderbijslag) kunnen niet worden meegenomen.

5.3.5 Beëindiging inkomen

Leningdelen die gebaseerd zijn op tijdelijk inkomen (bijvoorbeeld een tijdelijke lijfrente of inkomen uit alimentatie), dienen als gescheiden annuïtaire / lineaire leningdeel te worden afgelost binnen de periode dat het tijdelijke inkomen gegarandeerd is. Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt niet getoetst op basis van een 30-jarige annuïteit maar wordt rekening gehouden met de kortere looptijd van het leningdeel.

5.3.6 Inkomen uit PGB

Inkomen uit PGB wordt niet meegenomen.

5.4 Toetsingsnormen

5.4.1 Woonquote

Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt uitgegaan van een annuïtaire lening op basis van de werkelijke looptijd, tot maximaal 30 jaar. Een woonlastpercentage (conform de actuele door het NIBUD vastgestelde woonlastpercentages zoals opgenomen in de bijlage van de NHG Voorwaarden & Normen) wordt bepaald op basis van het toetsinkomen, waarbij wordt uitgegaan van het hoogste individuele inkomen van de eerste aanvrager, vermeerderd met 80% van het inkomen van de tweede aanvrager. Indien één kredietnemer de AOW leeftijd heeft bereikt en de andere kredietnemer (nog) niet, dan wordt gehanteerd het financieringslastpercentage uit de tabel welke behoort bij degene met het hoogste toetsinkomen.

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

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

5.4.3 Toetsrente

Elk kwartaal wordt de toetsrente voor hypotheekleningen met een rentevaste periode korter dan tien jaar vastgesteld en gepubliceerd door de AFM (www.afm.nl). De toetsrente wordt uiterlijk twee weken vóór het nieuwe kwartaal door de AFM gepubliceerd. De AFM neemt een gewogen gemiddelde (naar marktaandeel) van de hypotheekrente die in ieder geval vijf van de zes grootste hypotheekaanbieders gebruiken. Om het gewogen gemiddelde vast te stellen ontvangt de AFM van de zes grootste hypotheekaanbieders de hypotheekrente die geldt op de eerste dag van de laatste maand van het lopende kwartaal voor annuïtaire hypotheekvormen met een rentevaste periode van tien jaar.

5.4.4 Bijleenregeling

Enkel de rente over de eigenwoningschuld is fiscaal aftrekbaar. Per 1 januari 2004 is de bijleenregeling van kracht geworden. Als gevolg van deze regeling zal de eigenwoningschuld door de klant, al dan niet in samenwerking met de (fiscaal) adviseur, bepaald moeten worden. Het bedrag dat bovenop de eigenwoningschuld wordt aangevraagd, dient in de toetsing als consumptief aangemerkt te worden en conform de daarvoor geldende normen in de berekening te worden meegenomen.

We gaan ervan uit dat de adviseur samen met de consument de eigenwoningschuld heeft bepaald en in de bepaling van het maximaal te lenen bedrag hiermee terdege rekening heeft gehouden.

Indien er sprake is van een box 3 gedeelte in de lening, wordt dit opgevoerd als consumptief deel. Voor dit leningdeel geldt een afwijkende woonquote.

Bovenstaande regeling moet al bij de aanvraag van een lening toegepast worden ter bepaling van het maximaal te lenen bedrag. In het renteaanbod is een extra paragraaf opgenomen die de klant wijst op het belang van de box 1 / box 3 verdeling voor zijn of haar bruto/netto lastenberekening.

De financieringsopzet is in dit artikel altijd leidend, indien de eigen woning reserve niet aantoonbaar wordt ingebracht in de nieuwe lening, dient een aanvullende (voor NIBC Direct acceptabele) verklaring aangeleverd te worden.

5.4.5 Consumptief deel

Het mee financieren van een consumptief deel is mogelijk tot maximaal 100% van de marktwaarde.

Het consumptieve deel wordt getoetst met het financieringslastpercentage genoemd in de Tijdelijke regeling Hypothecair Krediet. Financiële nevenverplichtingen die verplicht moeten worden afgelost om de hypotheek (inclusief consumptief deel) op inkomen haalbaar te maken, moeten voor passeren zijn afgelost en opgeheven. Bewijs daarvan moet in het dossier aanwezig zijn.

5.4.6 Erfpachtcanon

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

De erfpachtcanon wordt als volgt meegenomen:

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

5.4.7 Recht van erfpacht/opstal

De looptijd van de lening mag in principe nooit langer zijn dan de duur van de erfpacht. Blijkt uit de koopakte, de (concept)transportakte of het taxatierapport niet dat de duur van het recht van erfpacht langer is dan de looptijd van de lening, dan moet de vestigingsakte van het recht van erfpacht worden overlegd. Indien de gemeente bereid is te verklaren dat de erfpacht aan het einde van de looptijd zal worden verlengd, kan op basis van deze verklaring tot verstrekking worden besloten.

NIBC Direct accepteert alleen erfpacht van publiekrechtelijke lichamen (gemeente, provincie en waterschappen). Als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door een andere partij (bijvoorbeeld woningcorporatie of particulier) dan beschreven, dan moet er een erfpachtopinie worden aangeleverd. Een erfpachtopinie kan door de aanvrager worden opgevraagd bij zijn notaris of het NivE (Nederlands instituut voor Erfpacht).

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

- Wanneer de erfpachtopinie groen is dan mag de particuliere erfpacht worden gefinancierd;
- Als de opinie rood is dan komen de voorwaarden niet voor financiering in aanmerking;
- Als de erfpachtopinie oranje is, kunnen de voorwaarden worden voorgelegd aan de Hypotheekdesk van NIBC Direct. Hiervoor dient een gemotiveerd verzoek te worden aangeleverd met daarin de erfpachtopinie en de erfpachtvoorwaarden.

Uit de erfpachtovereenkomst moet blijken of er sprake is van een uitgifte voor een bepaalde termijn en of het gaat om een uitgifte en/of voorwaarden van vóór 1992 of vanaf 1992. Daarnaast moet uit de erfpachtovereenkomst blijken wat de hoogte en duur van de canon is. Bij erfpacht voor bepaalde tijd uitgegeven vóór 1992 mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening, tenzij in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd (conform NHG beleid). Er kan geen aflossingsvrije hypotheek worden verstrekt.

Voor erfpachtrechten gevestigd op of na 1 juli 2014 geldt dat deze moeten voldoen aan het model voor de vestiging van nieuwe erfpachtrechten. Dit model is gebaseerd op de Bancaire richtlijn voor de financiering van nieuw te vestigen particulier erfpacht. In artikel 19 van de erfpachtovereenkomst is vast te stellen of van het nieuwe model sprake is en/of er afwijkingen zijn. Als in het nieuwe model afwijkingen in artikel 19 opgenomen zijn die vragen oproepen, dan kan bij twijfel de erfpachtovereenkomst voorgelegd worden.

Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht dan wordt dit in de beoordeling gelijk gesteld aan volledig eigendom.

Let op!

Erfpachtrecht Amsterdam

De gemeente Amsterdam heeft in de zomer van 2017 bekend gemaakt dat zij de erfpachters twee mogelijkheden gaat bieden. Afkopen met forse korting of de erfpacht vastzetten. Beide opties hebben gevolgen voor de hypotheek van uw klanten. NIBC Direct hanteert op basis van de huidige situatie het volgende beleid; bij omzetting van erfpachtrecht in de gemeente Amsterdam dient er altijd een nieuwe akte te worden opgesteld. NIBC Direct hanteert dit beleid zolang er nog geen duidelijkheid is vanuit de wetgever.

Waarom is het belangrijk dat er een nieuwe akte komt?

Bij het vestigen van het hypotheekrecht op het onderpand is er ook een hypotheekrecht gevestigd op het (oude) erfpachtrecht. Door een wijziging van het erfpachtrecht wijzigen ook de erfpachtvoorwaarden en is ons hypotheekrecht nog steeds gevestigd op de oude erfpachtvoorwaarden die dus niet meer van toepassing zijn. Wanneer NIBC Direct de woning onverhoopt gedwongen moet verkopen dan kunnen we zonder aangepaste akte alleen de woning verkopen en niet het oude erfpachtrecht omdat dit eenvoudigweg dan niet meer bestaat. Kortom; verkoop zonder het erfpachtrecht zal dus ook minder op leveren. Daarom vestigen we een nieuwe aanvullende hypotheekakte op zowel het onderpand als het nieuwe erfpachtrecht, zodat we bij een eventuele uitwinning volledig van ons recht gebruik kunnen maken.

5.5 Stichting Bureau Krediet Registratie (“BKR”)

5.5.1 Inleiding

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




Aanvragers moeten BKR getoetst worden op geboortenaam, gehuwde- en meisjesnaam en postcode/huisnummer.

Indien er meer dan tien BKR-notaties (met en zonder einddatum) per aanvrager zijn, dient de aanvraag voorgelegd te worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct ook al is aan de acceptatienormen voldaan.

Indien een aanvrager thans woonachtig is op Curaçao, Sint Maarten of Bonaire, of woonachtig is in en/of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, dient NIBC Direct tevens door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten op te vragen. Dit geschiedt via NIBC Direct:

- Caribbean Credit Bureau (CCB-toetsing) voor Curaçao, Sint Maarten en Bonaire;
- SCHUFA voor Duitsers;
- KSV voor Oostenrijkers;
- CRIF voor Italianen;
- NBB voor Belgen.

Wij volgen in ons BKR beleid de NHG normen. Een niet toegestane BKR codering (zie onderstaand schematisch overzicht), kan niet (meer) worden voorgelegd bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

XX	=	kredietsoort zonder codering
	=	toegestaan
	=	niet toegestaan
	=	toegestaan slechts in combinatie met kwijtscheldingsbrief NHG
PLA	=	Praktisch Laatste Einddatum (einddatum contract)
H	=	Herstelcode

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

Een aanvraag wordt afgewezen indien:

- Er sprake is van een A-registratie met uitzondering van herstellende A en A1 coderingen; of
- Er sprake is van een code 1 tot en met 5; of
- Er nog een lopende schuldregeling (SR) bestaat; of
- Er sprake is van loonbeslag en/of looncessie; of
- Er sprake is van een hypothecaire lening met een A of A1 registratie die is afgelost vanwege een restschuld op de lening (dit is zichtbaar bij het BKR wanneer een PLA is geplaatst op de HY-A op dezelfde datum als de ingangsdatum van de RN of RH).

5.5.2 Financiële lasten

Overige betalingsverplichtingen voortvloeiend uit geldleningen of andere vormen van kredieten (niet zijnde fiscale lening(en) conform NHG norm) dienen ter hoogte van 2% op maandbasis van het leningbedrag of kredietlimiet in mindering te worden gebracht op de toegestane financieringslast voor de looptijd van de desbetreffende betalingsverplichtingen, tenzij:

- De financiële verplichting(en) moet(en) voor de opmaak van het bindend aanbod zijn afgelost uit eigen middelen en het contract moet zijn opgeheven (* zie toelichting op de volgende pagina);
- Indien er sprake is van zakelijke financiële verplichtingen, dan mogen deze buiten beschouwing worden gelaten, onder de voorwaarde dat op basis van de jaarrapporten of de tenaamstelling van de desbetreffende verplichting(en) aantoonbaar sprake is van een zakelijke financiële verplichting. De verplichtingen moeten vastgelegd zijn door de rekenexpert in de IKV Ondernemer.
- Voor studieschulden, hieronder valt ook het levenlanglerenkrediet, gelden twee verschillende percentages. Het percentage van studieschulden onder het oude leenstelsel is 0,75% van de oorspronkelijke studieschuld. Het percentage van studieschulden onder het nieuwe leenstelsel is verlaagd van 0,75% naar 0,45% van de oorspronkelijke studieschuld. Onder welke regeling de

studieschuld valt en derhalve welk percentage dient te worden gehanteerd, dient te blijken uit de correspondentie van DUO. Voor beide regelingen geldt dat indien tussentijds een extra aflossing op de studieschuld heeft plaatsgevonden, rekening mag worden gehouden met 0,75% c.q. 0,45% van de oorspronkelijke hoofdsom minus de extra aflossing. Deze extra aflossing dient te blijken uit de correspondentie van DUO.

- Uit de desbetreffende kredietovereenkomst (deze moet aangeleverd worden) blijkt dat de werkelijke betalingsverplichting lager is dan 2% op maandbasis en deze tijdens de looptijd van de verplichting niet kan wijzigen; in dat geval wordt rekening gehouden met de werkelijke betalingsverplichting;
- Het een lening betreft voor de restschuld van de verkoop van de woning; in dat geval mag rekening worden gehouden met de netto maandlast, conform berekening van de financiële adviseur;
- Het een aanvullende lening betreft met als specifiek doel de maandelijkse lasten van de (NHG-) lening te verlagen; in dat geval mogen de lasten uit deze lening buiten beschouwing worden gelaten indien:
 - De einddatum van de aanvullende lening niet later ligt dan de (NHG-)lening; er ten aanzien van de (NHG-)lening geen sprake is van een bestaande eigenwoningsschuld;
 - De rente van de aanvullende lening maximaal 1% hoger is dan de (NHG-)lening;
 - De maandelijks op te nemen bedragen uit deze lening maximaal 50% van het bedrag van de maandelijkse aflossing van de (NHG-)lening bedragen;
 - Indien de aanvullende lening op een later tijdstip wordt afgesloten dan de (NHG-) lening, is het niet toegestaan om het reeds afgeloste deel van de (NHG-)lening alsnog op te nemen.

Norm 7.3.1. van NHG beschrijft: de financiële verplichting(en) die moet(en) worden afgelost, uiterlijk op de datum van passeren van de lening word(t)(en) afgelost uit eigen middelen en het contract wordt opgeheven. NIBC Direct hanteert uiterlijk voor de opmaak datum bindend aanbod Een eenmaal uitgebrachte bindend aanbod kunnen wij niet herroepen als blijkt dat de kredieten, op passeerdatum niet zijn afgelost. Voordat het bindend aanbod wordt uitgebracht moeten wij zekerheid hebben dat de kredieten zijn afgelost en opgeheven.

Let op!

Conform NHG normen, wordt bij een private lease contract standaard gerekend met 2% over het kredietbedrag. De AO codering in het BKR gaat uit van 65% van de totale kosten, voor het maandbedrag wordt hierover 2% gerekend. De vergelijking met de werkelijke lasten dient te geschieden met het werkelijke te betalen kredietbedrag per maand uit de kredietovereenkomst (dus niet 65%).

Voorbeeld

Een private lease contract van 48 maanden a EUR 340 per maand

Totale kosten van de overeenkomst 48 x EUR 340 =	EUR 16.320.
AO codering BKR = 65% x EUR 16.320 =	EUR 10.608.

Maandlast hypotheek EUR 10.608 x 2% =	EUR 212.
Werkelijke last	EUR 340.

In dit voorbeeld wordt dus gerekend met het maandbedrag van EUR 212.

5.5.3 Openstaande kredieten / aflossen openstaande kredieten

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

Het is **niet toegestaan** om consumptieve kredieten, zonder vaste einddatum (doorlopend) bij de notaris af te lossen met de lening.

Let op!

- Een doorlopend krediet waarbij schriftelijk wordt aangegeven door de kredietverstrekker dat er een opnameblokkade is ingesteld, en het krediet wordt beëindigd en afgemeld bij het BKR zodra de gelden zijn ontvangen, wordt behandeld als een aflopend krediet.
- Openstaande kredieten, die afgelost moeten worden, moeten voor de opmaak van het bindend aanbod zijn afgelost uit eigen middelen en het contract moet zijn opgeheven. Eigen middelen dienen aangetoond te worden indien bij aanvraag van het renteaanbod de kredieten nog openstaan. Boven genoemde is niet van toepassing als er voldoende lastenruimte is om de consumptieve kredieten, naast de hypotheek te laten lopen.

5.5.4 Eigen middelen in combinatie met een krediet

Eigen middelen dienen aangetoond te worden indien bij aanvraag van het renteaanbod de kredieten nog openstaan. Dit dient te gebeuren door middel van een bankafschrift, waarop de NAW-gegevens en het bedrag duidelijk zichtbaar zijn.

Indien de eigen middelen uit een polis komen (garantie- e/o beleggingspolis) dan moet er een aanvullende verklaring komen van de geldgever dat de polis verrekend kan/mag worden met de openstaande schuld. De verantwoordelijkheid van dit traject ligt bij de financiële adviseur.

NIBC behoudt zich het recht voor om nadere vragen te stellen over de herkomst van de eigen middelen. Wanneer de acceptant van mening is dat de herkomst van de eigen middelen aangetoond moet worden, kan de acceptant een aanvullende verklaring e/o aanvullende stukken opvragen.

Zie ook artikel 3.3.2: aantonen eigen middelen.

6. ONDERPAND

6.1 Onderpand eisen

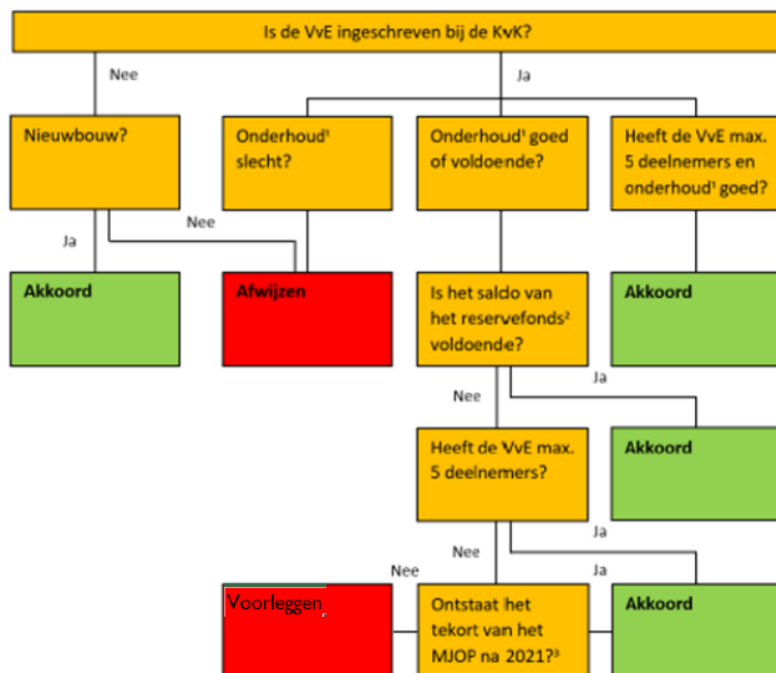
6.1.1 Vestiging hypotheekrecht

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

6.1.2 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Het voeren van een actieve Vereniging van Eigenaren is verplicht. Daarnaast worden er eisen gesteld aan het onderhoudsfonds van de VvE. Wanneer er bij een nieuwbouwwoning sprake is van een VvE in oprichting dient in de koop/aanneemovereenkomst naar voren te komen dat de VvE opgericht wordt na voltooiing.

Als de criteria binnenonderhoud, buitenonderhoud en constructie als “voldoende” of “goed” worden beoordeeld door de taxateur en dusdanig worden beschreven in het taxatierapport **en** het saldo van het reservefonds is voldoende, hoeft geen overrule aangevraagd te worden als er geen MJOP aanwezig is (dit is ook geen vereiste voor NHG). Is het saldo van het reservefonds onvoldoende volg dan onderstaand schema om te bepalen of voor de aanvraag alsnog voorgelegd moet worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.



6.1.3 Nieuwbouw

Nieuwbouw zonder afbouwgarantie wordt niet gefinancierd. Dit geldt ook voor leningen met NHG. Nieuwbouw met een waarborgcertificaat, afgegeven door een instelling met keurmerk ‘Stichting GarantieWoning’ kan volledig worden gefinancierd, d.w.z. stichtingskosten vermeerderd met financieringskosten. Onder financieringskosten wordt verstaan de advies- en bemiddelingskosten en de hypotheekaktekosten.

Let op!

Een vermelding in de aanneemovereenkomst, dat er een waarborgcertificaat is afgegeven van de keurmerk ‘Stichting Garantiewoning’ is voldoende, de notaris ziet erop toe dat het certificaat daadwerkelijk aanwezig is.

De marktwaarde is gelijk aan de stichtingskosten. Onder stichtingskosten wordt verstaan:

- De koop/aanneemsom; en
- Het meerwerk (maximaal 25% van de koop/aanneemsom) en /of de kosten van energiebesparende voorzieningen; en
- Renteverlies tijdens de bouwperiode tot **maximaal 4%** van de koop/aanneemsom + meerwerk (voor NHG & niet NHG); en
- Kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen indien niet in de aanneemovereenkomst; en
- Bouwrente (deze moet in de koop/aanname overeenkomst staan); en
- Verminderd met de kosten van minderwerk.

- Is de grond al in bezit dan dient de grond, conform NHG normen gewaardeerd te worden tegen de oorspronkelijke aankoopprijs.

Er dient altijd een voor NIBC Direct acceptabele specificatie van het meerwerk te worden overlegd. Het is vereist dat de woning inclusief keuken en badkamer opgeleverd wordt, het aantonen hiervan dient te blijken uit de koop/aanneemovereenkomst, meerwerk specificatie of technische omschrijving van de woning. Is het niet aantoonbaar dan dient hiervoor een reëel bedrag in depot gehouden te worden, in overeenstemming met de meerwerkspecificatie.

Voor NHG leningen is van toepassing dat een overschot van het renteverlies tijdens de bouw altijd dient te worden afgelost op de lening.

De maximale verstrekking bij de aankoop van een woning bedraagt 100% van de marktwaarde (na verbouw), gelijk aan de normen NHG.

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

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

- Energiebesparende voorzieningen (zie hoofdstuk 3.2.5)
- Aankoop met restschuld (zie hoofdstuk 3.2.6)
- Eigen woning nog niet verkocht (zie hoofdstuk 3.2.10)

Indien sprake is van projectmatige nieuwbouw is geen taxatie vereist. In geval van nieuwbouw binnen project, waarbij de klant een kavel koopt en zelf een aannemer aanstelt, is een taxatierapport noodzakelijk als de stichtingskosten meer dan EUR 750.000 bedragen. In dat geval is een taxatierapport verplicht, gevalideerd door het NWWI, TVI (Taxatie Validatie Instituut), iValidatie of de Taxateurs Unie. Validatie door andere validatie instituten is niet acceptabel. Als de marktwaarde uit het taxatierapport lager is dan de marktwaarde berekend conform de stichtingskosten dan geldt de (lagere) marktwaarde uit het taxatierapport.

Let op!

Bovenstaande alinea bespreekt uitsluitend wanneer een taxatie vereist is. In artikel 3.2.1. wordt besproken wanneer een aanvraag voorgelegd moet worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

In overleg met de aannemer dient zorg gedragen te worden voor een onherroepelijke omgevingsvergunning. Een onherroepelijke omgevingsvergunning is een verplichting, In de notarisinstructie is opgenomen dat de notaris moet controleren of de omgevingsvergunning onherroepelijk is afgegeven. De (concept) omgevingsvergunning hoeft niet meer als stuk aangeleverd te worden.

Zelfbouw, Particulier Opdrachtgeverschap (PO), Collectief Particulier Opdrachtgeversschap (CPO) en Mede Opdrachtgeverschap (MO) is niet mogelijk.

Toelichting

- Zelfbouw = bouw in eigen beheer.
Aanvrager koopt een kavel en een spatel bij een bouwmarkt en gaat zelf een huis bouwen. Dit is niet acceptabel voor NIBC Direct, ook niet met NHG. Deze aanvragen kunnen ook niet voorgelegd worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.
- Nieuwbouw binnen project.
Aanvrager koopt een kavel binnen een nieuwbouwproject, en laat een aannemer, binnen de bepaalde bouwregels van het project een huis bouwen. Een afbouwgarantie (waarborgcertificaat) afgegeven door een instelling met het keurmerk 'Stichting GarantieWoning' is verplicht. Deze constructie hoeft niet voorgelegd te worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct. tenzij het leenbedrag conform artikel 3.2.1 hoger is dan EUR 750.000 of door de acceptant de courantheid van het onderpand in twijfel wordt getrokken.
- Nieuwbouw buiten project.
Aanvrager koopt een kavel buiten een nieuwbouwproject en laat een aannemer een huis bouwen. Een afbouwgarantie (waarborgcertificaat) afgegeven door instelling met het keurmerk 'Stichting GarantieWoning' is verplicht). Deze aanvragen moeten altijd voorgelegd worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

6.1.4 Acceptabele onderpanden

Het onderpand dient aan alle volgende eisen te voldoen:

- Het onderpand dient uitsluitend bestemd te zijn voor woondoeleinden, dit dient uit de gegevens van het Kadaster en het taxatierapport te blijken;
- Het onderpand moet uiterlijk op datum van het passeren van de hypotheekakte betreffende de lening economisch en juridisch eigendom van de aanvrager zijn;
- Het onderpand moet in Nederland gelegen zijn;
- Het onderpand moet uitsluitend bestemd en geschikt zijn voor voortdurende bewoning door de leningnemer(s) zelf.

6.1.5 Niet acceptabele onderpanden

Onderstaande is een niet uitputtende opsomming van niet toegestane onderpanden.

- Panden, die niet door de leningnemer(s) bewoond (gaan) worden (behoudens de uitzondering zoals opgenomen in [hoofdstuk 10](#)), waaronder kantoorgebouwen, bedrijfsruimten, utiliteitsgebouwen en handelsobjecten;
- Recreatiewoningen;
- Stacaravans, woonwagens en woonboten;
- Panden gelegen op een bedrijventerrein, ook als dit een woonbestemming heeft;
- Panden met agrarische bestemming;
- Een pand gelegen op grond die als gevolg van verontreiniging ongeschikt is voor bewoning;
- Een woning waarvoor de gemeente een sloop/handhaven afweging heeft gemaakt;
- Woongroepen/flatexploitaties/coöperaties;
- Panden die geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn en waarbij niet uit het taxatierapport en (concept) koopakte blijkt dat ze leeg en onverhuurd opgeleverd worden (behalve de uitzondering zoals opgenomen in [hoofdstuk 10](#));

- Panden gelegen in een saneringswijk of stadsvernieuwingsgebied;
- Panden waarop beperkende zakelijke rechten voor de hypotheekhouder rusten;
- Panden met een voor de geldgever bezwarend kettingsbeding;
- Panden bezwaard met recht van vruchtgebruik;
- Door de gemeente aangeschreven panden met betrekking tot achterstallig onderhoud;
- Houtskeletbouw waarbij geen sprake is van betonnen fundering.

6.1.6 Beperkt acceptabele onderpanden

(Woon) Boerderijen

Boerderijen waarvan de agrarische bestemming definitief is verdwenen en die uitsluitend nog gebruikt kunnen worden als woonhuis (dit dient te blijken uit taxatierapport en verklaring(en) van de gemeente), zijn acceptabel, mits op voldoende wijze vaststaat dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud. Dit dient door een taxatierapport te worden aangetoond. De kadastrale bestemmingen wonen (agrarisch) zijn acceptabel indien er geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden.

Bijgebouwen

Panden waarbij één of meerdere (grote) bijgebouwen staan die qua aard niet voor normaal woongebruik geschikt zijn (loodsen, oude stallen, etc.) zijn niet toegestaan. Bij twijfel dienen deze posten te worden voorgelegd. Een commercieel gastenverblijf op hetzelfde perceel is niet toegestaan bij NIBC Direct, een privaat gastenverblijf (bijvoorbeeld in het kader van mantelzorg) vormt geen belemmering

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

In de praktijk verkoopt een gemeente een complex woningen in verhuurde staat aan een woningbouwcoöperatie; de grond wordt aan de coöperatie in erfpacht uitgegeven. De coöperatie biedt vervolgens deze woningen of appartementsrechten te koop aan de zittende huurders onder voorwaarde van de bepalingen van MGE of MVE. Voor deze onderpanden is NHG verplicht.

ABC constructies

Definitie: een ABC-constructie is een constructie waarbij een onroerende zaak, een gebouw of woning tweemaal wordt verkocht:

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

ABC constructies zijn alleen acceptabel na goedkeuring van NIBC Direct. Deze aanvragen dienen als overrulle te worden behandeld behalve in het geval:

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

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

Indien een overrulle voor een ABC constructie wordt goedgekeurd (of het betreft een terugkoopregeling door een woningstichting / verkrijging door vererving zoals hierboven omschreven), dan dient een

standaardtekst te worden toegevoegd als instructie naar de notaris met de volgende inhoud: “In tegenstelling tot de instructie hoeft u geen contact op te nemen met de geldgever over de ABC-constructie, aangezien deze constructie al door de geldgever is beoordeeld en akkoord bevonden.”

Kangoeroe woningen

Is het een uitkomst om ouder(s) dicht bij de kinderen te laten wonen? In het gezamenlijke woonhuis, ieder een eigen woonruimte op hetzelfde perceel of in een aparte unit in het kader van Mantelzorg? Er zijn zoveel mogelijkheden dat standaardisering (bijna) niet mogelijk is. Een aanvraag zal daarom altijd door de Hypotheekdesk van NIBC Direct behandeld worden. De besproken seniorenpropositie in artikel 3.2.7 is niet mogelijk in combinatie met een aanvraag voor een kangoeroe woning.

6.2 Taxatie

6.2.1 Algemeen

Voor de waardebepaling van het te financieren onderpand dient uitgegaan te worden van een volledig ingevuld gevalideerd taxatierapport conform het meest recente model van één van de volgende verenigingen:

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

Het taxatierapport mag alleen worden gevalideerd door het NWWI, TVI (Taxatie Validatie Instituut), iValidatie of de Taxateurs Unie. Validatie door andere validatie instituten is niet acceptabel.

De aanvrager van een hypothecaire lening geeft opdracht tot taxatie. De kosten zijn dan ook voor rekening van de aanvrager. Het taxatierapport blijft in het bezit van NIBC Direct. Naast het gevalideerde taxatierapport dient voor controledoelende tevens de unieke code van het digitale gevalideerde taxatierapport in het dossier opgenomen te worden.

Indien sprake is van projectmatige nieuwbouw is geen taxatie vereist. In geval van nieuwbouw binnen project, waarbij de klant een kavel koopt en zelf een aannemer aanstelt, is een taxatierapport noodzakelijk als de stichtingskosten meer dan EUR 750.000 bedragen.

6.2.2 Voorwaarden taxatierapport

Het taxatierapport moet voldoen aan alle van de volgende eisen:

- Conform NHG;
- Gevalideerd door het NWWI, TVI (Taxatie Validatie Instituut), iValidatie of de Taxateurs Unie, validatie door andere validatie instituten is niet acceptabel;
- Uit het taxatierapport moet blijken dat het rapport opgemaakt is voor NIBC of een nader te bepalen geldgever.

6.2.3 Bijzondere bepalingen – bouwkundig rapport

In geval van verbouwing moet in het taxatierapport de marktwaarde voor en na verbouwing vermeld staan. Als de waardevermeerdering door de verbouwing groter is dan de kosten van de verbouwing moet het dossier worden voorgelegd via de webshop bij de afdeling de Hypotheekdesk van NIBC Direct. Tevens dient er een verbouwingsspecificatie overlegd te worden. De verbouwwerkzaamheden in het taxatierapport en de verbouwingsspecificatie dienen overeen te komen.

Er dient een bouwkundig rapport te komen, indien volgens het taxatierapport:

- De kosten van achterstallig onderhoud naar schatting meer bedragen dan 10% van de marktwaarde voor verbouwing/verbetering, of
- Nader bouwkundig onderzoek aanbeveling verdient.

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

6.2.4 Inhoud taxatierapport

Uit het taxatierapport dient voldoende duidelijk te blijken dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De onderhoudstoestand heeft voor alle onderdelen minimaal de kwalificatie “voldoende”. Geen enkel punt mag met “matig” of “slecht” beoordeeld zijn;
- Toch kan een geldlening onder omstandigheden verstrekt worden (ook al is de onderhoudstoestand op bepaalde punten “matig” of “slecht”) doordat het betrokken bedrag van minimaal EUR 7.500 nodig om de onderhoudstoestand op het gewenste niveau te krijgen, in bouwdepot wordt gehouden;
- In dat geval dient er tevens in het taxatierapport een specificatie gegeven te zijn van het achterstallig onderhoud. Daarnaast wordt een verbouwingsspecificatie opgevraagd. Vervolgens wordt er een bedrag vastgesteld dat benodigd is om het onderpand in goede/redelijke staat van onderhoud te krijgen. Dit bedrag zal in bouwdepot worden gehouden doch dient minimaal EUR 7.500 te bedragen. Bij twijfel kan altijd een bouwkundig rapport worden opgevraagd;
- Bij het onderdeel “Courantheid” moet een periode niet langer dan 12 maanden zijn vermeld.

6.2.5 Taxatie i.g.v. verhogingen

Specifiek geldt voor verhogingen dat NHG leningen, waarvan de verhoging een niet-NHG lening betreft, niet eerder dan 6 maanden na de passeerdatum van de NIBC Direct (Extra) Hypotheek kunnen worden verhoogd.

Bij verhogingen mag het aanwezige door NWWI, TVI (Taxatie Validatie Instituut), iValidatie of Taxateurs Unie gevalideerde taxatierapport maximaal zes maanden oud zijn. Indien het taxatierapport ouder dan 6 maanden is, dient een nieuw gevalideerd taxatierapport niet ouder dan 6 maanden aangeleverd te worden.

7. BANKGARANTIE

7.1 Inleiding

Indien bij aankoop van een pand een waarborgsom moet worden betaald, is het mogelijk voor de leningnemer om ter vervanging van deze waarborgsom een bankgarantie te stellen. NIBC Direct stelt zich dan garant voor deze waarborgsom.

7.2 Procedure

De garantie verklaring kan worden afgegeven na ontvangst van de door de geldnemer(s) getekende definitieve offerte en na ontvangst van de door cliënt getekende contragarantie.

7.3 Voorwaarden

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

8. OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK

8.1 Algemeen

Deze mogelijkheid wordt geboden om een tijdelijk hogere lening te verstrekken tot het “eigen geld” (of overwaarde) vrijkomt bij verkoop van de huidige woning. Door middel van een overbruggingshypotheek kan dit vrijkomende bedrag worden voorgefinancierd. In elk geval zal zowel op het oude pand als op de nieuwe woning een hypothecaire inschrijving ter grootte van de totale hypotheekschuld worden gevestigd.

De overbrugging zal als een apart overbruggingsleningdeel worden ondergebracht.

8.2 Voorwaarden wanneer de oude woning onvoorwaardelijk verkocht is

Indien de oude woning onvoorwaardelijk verkocht is, gelden alle onderstaande voorwaarden:

- Kredietnemer(s) met een huidige eigen woning komt (komen) in aanmerking voor een overbruggingsfinanciering, met inachtneming van maximaal 1 (één) onderpand per aanvraag voor een overbruggingsfinanciering;
- Het te overbruggen onderpand dient te allen tijde in Nederland gelegen te zijn;
- Het te overbruggen onderpand dient eigendom te zijn van de debiteur;
- Het te overbruggen onderpand dient een voor NIBC acceptabel onderpand te zijn (zie 6.1.4 acceptabele onderpanden);
- De looptijd van de overbruggingslening is afhankelijk van de notariële transportdatum van de te verkopen woning, doch ten hoogste 24 maanden;
- Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen op zowel het overbruggingspand als het aan te kopen (nieuwe) pand;
- De maximale verstrekking op het nieuwe onderpand inclusief de overbrugging is 110% marktwaarde (na verbouw), een verstrekking boven de 110% dient te worden voorgelegd bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct;

- De maximale overbruggingsfinanciering bedraagt de verkoopprijs van het overbruggingspand minus de netto restantschuld (aan te tonen met een recent saldobiljet) van de bestaande hypothecaire geldlening. De netto restantschuld = de huidige restschuld -/- de recente waarde van de verpande garantie polis of -/- 90% van de recente waarde van de verpande beleggingspolis;
- De waarde van het overbruggingspand dient te worden aangetoond door een door alle partijen ondertekende koopovereenkomst waaruit blijkt dat de ontbindende voorwaarden verlopen zijn;
- Geldgever voorgaande hypotheekrechten gaat akkoord met vestigen van onze hypotheek.
- Zie ook artikel 3.2.9 in verband met het aantonen eigen middelen bij een overbruggingslening.

8.3 Voorwaarden wanneer de oude woning niet onvoorwaardelijk verkocht is

Indien de oude woning nog niet onvoorwaardelijk verkocht is, gelden alle onderstaande voorwaarden:

- Kredietnemer(s) met een huidige eigen woning komt (komen) in aanmerking voor een overbruggingsfinanciering, met inachtneming van maximaal één onderpand per aanvraag voor een overbruggingsfinanciering;
- Het te overbruggen onderpand dient te allen tijde in Nederland gelegen te zijn;
- Het te overbruggen onderpand dient eigendom te zijn van de debiteur;
- Het te overbruggen onderpand dient een voor NIBC acceptabel onderpand te zijn (zie 6.1.4 acceptabele onderpanden);
- De looptijd van de overbruggingslening is afhankelijk van de notariële transportdatum van de te verkopen woning, doch ten hoogste 24 maanden;
- Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen op zowel het overbruggingspand als het aan te kopen (nieuwe) pand;
- De maximale verstrekking op het nieuwe onderpand inclusief de overbrugging is 106% marktwaarde (na verbouw);
- De maximale overbruggingsfinanciering bedraagt 90% van de marktwaarde van het overbruggingspand minus de waarde van de restantschuld (aan te tonen met een recent saldobiljet) van de bestaande hypothecaire geldlening(en);
- De maximale hoofdsom van de overbrugging is EUR 250.000;
- De waarde van het overbruggingspand dient te worden aangetoond door de meest recente, door de gemeente afgegeven WOZ beschikking of een taxatierapport / waarde verklaring met een maximale verkooptermijn van 6 maanden;
- Geldgever voorgaande hypotheekrechten gaat akkoord met vestigen van onze hypotheek.
- Zie ook artikel 3.2.9 in verband met het aantonen eigen middelen bij een overbruggingslening.

	Geen overbrugging	Overbrugging op een verkocht onderpand	Overbrugging op een niet verkocht onderpand
Maximaal inclusief OVK	100% marktwaarde	110% marktwaarde	106% marktwaarde

Let op!

Bij aanvragen van zelfstandig ondernemers met minder dan 3 jaarcijfers beschikbaar (kort-zelfstandigen) conform artikel 5.2.1, is een verplichting opgenomen dat de bestaande woning verkocht moet zijn. Een overbrugging voor kort-zelfstandigen waarvan de oude woning nog niet onherroepelijk is verkocht is daarom niet mogelijk.

9. HYPOTHEEK MET EEN BOUWDEPOT

9.1 Inleiding bouwdepot

Bouw in eigen beheer is niet toegestaan, zie voor een toelichting artikel 6.1.3. Dit geldt ook voor leningen met NHG.

Het in het taxatierapport vermelde bedrag aan verbouwkosten wordt in depot gehouden voor zover het een bedrag betreft van meer dan EUR 7.500 bij niet-NHG leningen. Leningen ten behoeve van verbouwingen of nieuwbouw, waarbij het depotbedrag bij aanvang lager zou zijn dan EUR 7.500 worden bij aktepassering uitbetaald, mits er een deugdelijk verbouwingsplan en minimaal een taxatierapport na verbouw aanwezig is. Er dient in die gevallen geen bouwdepot opgevoerd te worden en als marktwaarde dient de waarde na verbouwing in het systeem te worden gezet.

NHG leningen waarbij het depotbedrag bij aanvang lager is dan EUR 250 worden bij aktepassering uitbetaald, mits de facturen ter grote van het bouwdepot voor finaal akkoord in het dossier aanwezig zijn.

Let op!

Constructieve werkzaamheden met betrekking tot een verbouwing mogen niet in eigen beheer uitgevoerd worden.

9.2 Meerwerkspecificatie/verbouwingsplan

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

In de specificatie dienen alle posten specifiek genoemd te worden. Op niet specifieke kostenposten zoals 'overige' of 'diverse' kunnen geen uitbetalingen plaatsvinden, dit geldt zowel voor NHG en niet-NHG aanvragen. De inhoud van de specificatie dient overeen te komen met het taxatierapport. De specificatie dient door de leningnemer zelf ondertekend te zijn. Indien het bedrag in depot niet toereikend is om alle verbouwkosten te betalen, dient de leningnemer het meerdere uit eigen middelen te voldoen. Eigen middelen dienen aangetoond te worden. Eigen middelen dienen eerst volledig ingebracht te worden.

Betalingen vanuit het bouwdepot geschieden enkel aan de hand van door de leningnemer ondertekende nota's die in overeenstemming zijn met de specificatie. In voorkomende gevallen en indien daar aanleiding voor is kan NIBC Direct een controle van de werkzaamheden eisen alvorens de declaratie wordt uitbetaald. Voor het overige zijn de NHG-normen van toepassing.

Zie ook artikel 3.3.2: aantonen eigen middelen.

9.3 Bouwdepot nieuwbouw

Bij financieringen van nog te bouwen woningen wordt het leningbedrag in gedeelten uitbetaald, afhankelijk van de voortgang van de werkzaamheden. Er dient altijd een meerwerkspecificatie opgesteld te worden. Gedurende de periode dat het bouwdepot wordt aangehouden, kunnen cliënten gelden uit het depot opvragen door het insturen van door de geldnemer ondertekende betaalnota's en rekeningen. De betaalnota's mogen uitsluitend betrekking hebben op de bouw van het onderpand en dienen overeen te komen met het bouwplan en de meerwerkspecificatie.

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

9.4 Bouwdepot bestaande bouw

Bij de financiering van bestaande bouw kan overeengekomen worden dat een deel van de lening bestemd is voor een verbouwing/verbetering van de woning. Indien de lening meer bedraagt dan het maximaal te lenen bedrag op basis van de marktwaarde voor verbouwing, dient het in het taxatierapport genoemde bedrag aan verbouwingskosten volledig in depot te worden gehouden. Voorts wordt verplicht, boven de EUR 7.500, een bedrag in depot gehouden wanneer dit nodig is voor verbetering van het onderpand indien de huidige toestand “matig” of “slecht” is (ongeacht of de lening kleiner dan of gelijk is aan de marktwaarde voor verbouwing). Echter de bouwkundige constructie (aan te tonen middels een bouwkundig rapport) moet te allen tijde minimaal “voldoende” zijn. De verbouwing moet een dusdanige verbetering van het onderpand tot gevolg hebben dat de onderhoudstoestand na de verbouwing de kwalificatie “voldoende” krijgt.

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

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

9.5 Vrijwillig bouwdepot

Een vrijwillig bouwdepot is tot nader order toegestaan conform de tijdelijke verruiming acceptatiekader (26 februari 2018).

9.6 Minimum bedrag tijdens looptijd bouwdepot

Voor niet-NHG leningen geldt een minimum bedrag van EUR 7.500.

NHG leningen waarbij het depotbedrag bij aanvang lager is dan EUR 250 worden bij aktepassering uitbetaald, mits de facturen ter grote van het bouwdepot voor finaal akkoord in het dossier aanwezig zijn. Zodra de werkzaamheden conform het bouwdepot zijn gerealiseerd, wordt het bouwdepot afgesloten. Een eventueel restantbedrag wordt afgelost op de lening.

In alle gevallen dient de financieel adviseur de klant te wijzen op de fiscale consequenties indien het geld voor andere doeleinden gebruikt zal worden dan waar het oorspronkelijk voor bedoeld was.

9.7 Rentevergoeding tijdens de bouwperiode

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

9.8 Einde looptijd van het bouwdepot

Indien het resterende bedrag in het bouwdepot na bouw/verbouwing, dan wel aan het einde van de looptijd van het depot, meer is dan EUR 250 bij NHG of EUR 7.500 bij niet-NHG dan wordt het gehele resterende bedrag altijd afgelost op de lening. Kleinere bedragen worden over gemaakt naar de cliënt.

10 NIBC DIRECT INVESTERINGSHYPOTHEEK

10.1 Algemeen

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

Het (de) aan te kopen onderpand(en) en de mogelijke inkomsten daaruit niet mogen niet dienen als een pensioenvoorziening.

De NIBC Direct Investeringshypotheek heeft alleen de rentevaste periodes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 jaar. Rentevaste periodes langer dan 10 jaar zijn niet mogelijk.

10.2 Onderpand

De NIBC Direct investeringshypotheek voor consumenten is alleen beschikbaar voor woningen die geheel of gedeeltelijk bestemd voor de verhuur zijn. Mocht er sprake zijn van een deel van de woning t.b.v. eigen bewoning dan zal ook dat deel als box 3 lening worden beschouwd. De panden dienen in door NIBC geselecteerde steden te staan, zoals vermeld op de NIBC Direct website (<https://intermediair.nibcdirect.nl/media/1616/lijst-met-gemeenten-201611.pdf>).

10.2.1 Nieuwbouw of verbouwing

Het in het taxatierapport vermelde bedrag aan verbouwkosten wordt in depot gehouden voor zover het een bedrag betreft van meer dan EUR 7.500. Leningen ten behoeve van verbouw of nieuwbouw waarbij het bouwdepot bij aanvang lager zou zijn dan EUR 7.500, worden bij aktepassering uitbetaald. Er dient altijd een deugdelijk verbouwingsplan te zijn en een taxatierapport met de waardes voor en na verbouw in verhuurde staat.

Bij de financiering van een nieuwbouw onderpand moet er altijd een taxatierapport met de waarde in verhuurde staat worden aangeleverd.

10.2.2 Acceptabele onderpanden

- Het onderpand heeft een woonbestemming en uit het kadaster en het taxatierapport dient de bestemming te blijken; en
- Het onderpand is vrij van beslagen en/of gemeentelijke aanschrijvingen; en
- Staat van onderhoud is ten minste “voldoende” en er is geen sprake van achterstallig onderhoud volgens het taxatierapport.

10.2.3 Niet acceptabele onderpanden

Onderstaande is een niet uitputtende opsomming van niet toegestane onderpanden:

- Panden die niet in overeenstemming met de bestemming worden gebruikt (denk aan prostitutie);
- Panden bezwaard met een hypotheekten gunste van derden;
- Niet-zelfstandige woningen;
- Panden in gebruik voor short-stay rentals, bijvoorbeeld via gespecialiseerde verhuurmaatschappijen zoals via AirBnB;

- Kamerverhuur, tenzij een van de huurders een familielid (tot en met de 2^{de} graad) van de kredietnemers is. Uit het taxatierapport moet in deze gevallen blijken dat een eventuele benodigde vergunning voor kamerverhuur aanwezig is;
- (Woon)boerderijen;
- Houtskeletbouw;
- Maatschappelijk gebonden eigendom.

10.3 Lening

10.3.1 LTV

De maximale verstrekking op basis van LTV is de laagste van 70% marktaandeel in verhuurde staat (of de marktwaarde in leegstand ingeval die lager is) of 70% van de totale investering (mits minder dan een jaar geleden aangekocht).

Wanneer het vastgoed wordt aangekocht, of minder dan 1 jaar geleden is aangekocht, dan wordt in de bepaling van de maximale verstrekking dus het lagere van de marktwaarde in verhuurde staat of de gemaakte investering (aankoopsom + k.k., notaris-, adviseurs-, taxatie- en evt. verbouwingkosten) gebruikt, tenzij de stijging van de waarde naar genoegen van de bank is onderbouwd en middels een overruling is geaccordeerd.

10.3.2 Aflossing

Het maximaal aflossingsvrije leningdeel is 50% van de marktwaarde in verhuurde staat. Alles boven de 50% van de marktwaarde in verhuurde staat moet lineair of annuïtair in 10 jaar worden afgelost.

10.3.3 Maximale lening

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

Per leningnemer worden niet meer dan 4 onderpanden binnen dit product gefinancierd.

10.4 Inkomen

10.4.1 Inkomen uit verhuur uit het te financieren pand

De kale huurinkomsten (geschoond van servicekosten, gas, water, licht en eventuele erfpacht), van het te financieren pand kunnen als bruto inkomen worden meegenomen.

Voorwaarden:

- Op het moment van het uitbrengen van het bindend aanbod dient er een, door beide partijen (huurder – verhuurder) getekende huurovereenkomst aanwezig te zijn;
- Wanneer de huurovereenkomst (minimaal) 12 maanden oud is kan maximaal 80% van de kale huur als bruto inkomen worden meegenomen;
- Wanneer het huurovereenkomst minder dan 12 maanden oud is kan maximaal 50% van de kale huur als bruto inkomen worden meegenomen. Indien, de in het taxatierapport genoemde verwachte huur lager is dan de kale huur, wordt de genoemde 50% berekend over de in de taxatie genoemde verwachte huur;

- Toekomstige huur, ingaande op of na passeerdatum mag meegenomen worden als er een getekende huurovereenkomst aanwezig is op het moment van het uitbrengen van het bindend aanbod. In dat geval kan maximaal 50% van de kale huur als bruto inkomen worden meegenomen. Indien, de in het taxatierapport genoemde verwachte huur lager is dan de kale huur, wordt de genoemde 50% berekend over de in de taxatie genoemde verwachte huur;
- Het meenemen van huurinkomsten is alleen toegestaan wanneer het pand gebruikt gaat worden voor commerciële (= verhuur aan derden) verhuur (of het deel dat commercieel verhuurd gaat worden).

Opmerkingen:

- Als het pand (al dan niet gedeeltelijk) aan familie verhuurd gaat worden mag het inkomen uit verhuur dat door familie wordt betaald niet worden meegerekend;
- De bijschrijving van de huur dient middels minimaal drie maandafschriften te worden aangetoond;
- De huurpenningen dienen te worden verpand aan NIBC Direct Hypotheken B.V.;
- Het maximum dat als kale huur kan worden gehanteerd is 10% van de marktwaarde in verhuurde staat.

10.4.2 Inkomen uit verhuur uit overige in bezit zijnde panden

Voor elk overig in bezit zijnde onderpand (niet zijnde het hoofdverblijf) dienen de (gesaldeerde) lasten en inkomsten meegenomen te worden als onderdeel voor de bepaling van de maximale leencapaciteit. Voor elk overig in bezit zijnde onderpand (niet zijnde het hoofdverblijf) dient de navolgende berekening gemaakt te worden:

Netto huur =
(Kale huur¹ * 80%) -/- hypothecaire lasten (van het betreffende pand) -/- eventuele erfpacht

Voor de beoordeling van het bestendige karakter dienen de bruto huurinkomsten te worden bepaald aan de hand van de door beide partijen ondertekende huurcontracten en op basis van het gemiddelde van de daadwerkelijk gerealiseerde huuropbrengst over de afgelopen 2 jaar. De bijschrijving van de huur dient in deze gevallen middels drie maandafschriften te worden aangetoond.

Voorbeeld:

Kale huur	EUR 1.000
Hypothecaire lasten	EUR 650
Erfpacht	EUR 100

De netto huur bedraagt dan (EUR 1.000 * 80%) – EUR 650 – EUR 100 = EUR 50

Dit bedrag * 12 = EUR 600 kan als bruto inkomen in de inkomenstoets meegenomen worden.

10.4.3 Niet acceptabel inkomen

Tijdelijk inkomen zonder intentie, inkomen van zelfstandig ondernemers met minder dan 3 jaarcijfers beschikbaar (kort-zelfstandigen) conform artikel 5.2.2 en inkomens uit sociale uitkeringen worden niet meegenomen bij de berekening van het totale inkomen.

Indien de investering gebruikt gaat worden als pensioenvoorziening is een financiering niet mogelijk.

¹ Kale huur = bruto huur -/- servicekosten, gas, water, licht

10.5 Woonquotes

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

10.6 Financiële lasten eigen woning

10.6.1 Koopwoning

Wanneer de aanvragers een (andere) koopwoning(en) hebben met een hypotheeklening, dan dienen zowel de rente als de aflossingslasten meegenomen te worden in de vaststelling van de maximale leencapaciteit.

Rente

De (aftrekbare) hypotheekrente van de eigen woning dient genetteerd te worden (omreken van bruto- tot nettobedragen). We willen immers de netto last bepalen omdat, de te betalen hypotheekrente voor een eigen woning fiscaal aftrekbaar is. Ten einde het proces simpel te houden is gekozen om één percentage te hanteren ongeacht de daadwerkelijke aftrek. De rente mag gecorrigeerd worden met 35%.

Wanneer de resterende rentevaste periode korter is dan 10 jaar, dient gerekend te worden met de toetsrente ter vaststelling van het bedrag aan betaalde rente voor de eigen woning tenzij het betreffende leningdeel op einddatum van de rentevaste periode volledig is afgelost. Bij een langere periode mag gerekend worden met de werkelijke betaalde rente conform de saldo opgave.

Aflossing

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

10.6.2 Huurwoning

Wanneer de aanvrager zelf een huurwoning bewoont, dan dient de huurlast van deze woning te worden verhoogd met 5% i.v.m. mogelijke toekomstige huurverhogingen. Ook deze last dient als financiële verplichting te worden meegenomen.

10.7 Taxatierapport

Uit het taxatierapport moeten de volgende zaken blijken:

- Marktwaaarde in verhuurde staat;
- De onderhoudstoestand moet voor alle onderdelen ten minste “voldoende” zijn;
- Ingeval van kamerverhuur dient uit het taxatierapport te blijken dat een eventuele benodigde vergunning aanwezig is.

10.8 Aangepaste stukken lijst

Voor een NIBC Direct Investeringshypotheek gelden de volgende aangepaste stukken die te allen tijde dienen te worden opgevraagd:

- Kopie van een recent bankafschrift waaruit de woonlasten blijken;
- Woonlasten overzicht huidige woning;
- Saldo opgave huidige hypotheek (indien huidige woning eigen woning);
- Kopie huurcontract m.b.t. de opgegeven woonlasten (indien huidige woning huurwoning);

- Bewijs hypotheeklasten m.b.t. overige verhuurde panden (indien meerdere verhuurde panden);
- Akte van verpanding huurpenningen;
- Taxatierapport met waarde in verhuurde staat (indien er sprake is van een verbouwing met de waarden voor en na verbouwing in verhuurde staat);
- Kopie van het door beide partijen getekende verhuurcontract m.b.t. het te financieren onderpand.

11. BEHEER PROCESSEN

Indien er sprake is van krediet technische wijzigingen, dient het verzoek ingediend te worden via de adviseur. Er kan geen wijziging doorgevoerd worden op basis van execution only.

11.1 Omzetten rente

Vaste rente

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

Voor het omzetten van de rente dient de leningnemer of de financieel adviseur namens de leningnemer(s) een verzoek in. Het verzoek kan schriftelijk of per mail ingediend worden.. Naar aanleiding van het verzoek zal een omzettingsofferte worden gemaakt die door de de (alle) leningnemer(s) getekend moet worden. Nadat de omzettingsofferte door de klant(en) is geaccepteerd, is er geen mogelijkheid meer om van de omzetting af te zien.

11.2 Ontvangst wijzigingsverzoek (getekende omzettingsofferte)

Wanneer de getekende omzettingsofferte vóór de 16^e van een kalendermaand is ontvangen, dan gaat de aangevraagde wijziging in het geval van een gewijzigde rentevaste periode, in op de eerste dag van de volgende kalendermaand. Wanneer de getekende omzettingsofferte op of na de 16^e dag van een kalendermaand is ontvangen, dan gaat de gekozen rentevaste periode in op de eerste dag van de tweede daaropvolgende kalendermaand.

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

11.3 Ontvangst Volmacht tot omzetting (bij renteherziening)

Leningnemer(s) ontvangt (ontvangen) 3 maanden voor de renteherzieningsdatum een voorstel voor het voortzetten van het leningdeel met de rentevaste periode gelijk aan de huidige rentevaste periode. Bij dit voorstel ontvangt men tevens de Volmacht tot omzetting. Deze volmacht stelt de leningnemer(s) in staat een keuze te maken voor een andere rentevaste periode.

De volmacht dient uiterlijk de 15^e van de maand voorafgaand aan het verlopen van de rentevaste periode door NIBC Direct ontvangen te zijn. Indien de volmacht niet uiterlijk op de 15^e van de maand voorafgaand aan het verlopen van de rentevaste periode is ontvangen, wordt het betreffende leningdeel automatisch verlengd met dezelfde rentevaste periode.

11.4 Verwijderen van de top-opslag

De top-opslag vervalt automatisch zodra de lening door aflossen (contractuele - en / of extra aflossingen) in een lagere tariefklasse valt waardoor de verhouding, van de lening ten opzichte van de waarde van de woning is gedaald. Dit geldt ook tijdens de rentevaste periode.

Als de lening door waardestijging van de woning in een lagere tariefklasse valt, kan verzocht worden om de top-opslag te verwijderen. De waardestijging moet blijken uit een door ons goedgekeurd taxatierapport of een ander document dat naar ons oordeel de waarde van de woning deugdelijk aantoont. Op onze website www.nibcdirect.nl kunt u het beleid hierover terugvinden.

	NIBC Direct	NIBC Direct Extra	NIBC Direct Investerings-hypothek
Termijn	geen	geen	geen
Soort waarde bepaling	Taxatierapport/ WOZ*	Taxatierapport/ WOZ*	Taxatierapport
Administratiekosten	EUR 200	-	EUR 200

Opmerkingen:

- Het aan te leveren taxatierapport dient te voldoen aan de normen van NIBC zoals beschreven in artikel 6.2 van deze gids.
- Momenteel wordt, in plaats van een taxatierapport, ook de meest actuele WOZ waarde toegestaan om de waarde van de woning te bepalen. De meest actuele WOZ waarde kan alleen gebruikt worden wanneer:
 - de uitstaande restschuld niet hoger is dan 65% van de meest recente WOZ waarde; én
 - de uitstaande restschuld is niet hoger is dan EUR 500.000
- De WOZ waarde kan niet gebruikt worden bij een NIBC Investeringshypothek.
- Dit beleid kan door de tijd heen wijzigen. Van toepassing is het beleid dat van kracht is op het moment dat de waardestijging wordt aangetoond, zie hiervoor www.nibcdirect.nl.
- Voor deze wijziging kunnen administratiekosten in rekening gebracht worden, zie hiervoor bovenstaand overzicht.

11.5 Gedeeltelijk royement

Als een debiteur een gedeelte van het onderpand (grond of opstallen en andere toebehoren) wil verkopen, behoort dit uit het hypothecaire verband te worden ontslagen. NIBC Direct beoordeelt of gedeeltelijk royement mogelijk is op basis van de waarde van het onderpand na verkoop. Hiertoe verstrekt de leningnemer een door het NWWI, TVI (Taxatie Validatie Instituut), iValidatie of de Taxateurs Unie gevalideerd taxatierapport waarin zijn vermeld marktwaarden voor en na gedeeltelijke verkoop. NIBC Direct bepaalt hoeveel er bij royement dient te worden afgelost. Eventuele opslagen kunnen wijzigen. Na royement blijft gelden dat niet meer dan 100% van de marktwaarde (na verkoop) kan worden geleend. Voor een NHG lening gelden de NHG regels voor gedeeltelijk royement.

11.6 Ontslag uit het hoofdelijke schuldenaarschap

Ontslag uit hoofdelijk schuldenaarschap is mogelijk indien de overblijvende schuldenaar in staat is de woonlasten conform de gestelde acceptatienormen te dragen, eventueel na gedeeltelijke aflossing. De ontslagen leningnemer dient na ontslag geen (mede) eigenaar te zijn van het onderpand en dient het onderpand duurzaam te hebben verlaten, dan wel een ontruimingsverklaring te hebben ondertekend.

De aanvraag voor ontslag wordt door de adviseur ingediend.

Bij de beoordeling of ontslag uit hoofdelijk schuldenaarschap mogelijk is waarbij **geen** aanvullende lening wordt gesloten voor het uitkopen van de ex-partner wordt uitgegaan van de werkelijke lasten op basis van de beheertoets van NHG voor dossiers met NHG (voor meer informatie verwijzen wij u naar de site van NHG <https://www.nhg.nl/Professional/Regulier-beheer/Inkomens-en-vermogenstoets>). Voor niet-NHG dossiers wordt uitgegaan van de werkelijke lasten op basis van de acceptatienormen (en dus niet de beheertoets). In beide situaties dient de adviseur een cijfermatige onderbouwing te overleggen (adviesrapport) inclusief het NIBUD formulier om hiermee de betaalbaarheid van de lening aan te tonen.

Als er sprake is van een hoofdelijk ontslag en er wordt een aanvullende lening gesloten **voor het uitkopen van de ex-partner** dan dient allereerst, voor NHG en niet-NHG dossiers de reguliere toets toegepast te worden. Als de reguliere toets ontoereikend is, dan maakt NIBC Direct een onderscheid tussen NHG en niet-NHG dossiers.

- Voor NHG dossiers volgt NIBC Direct de beheer toetsnormen van NHG.
- Voor niet-NHG leningen dient een onderbouwd verzoek ingediend worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.
- Wanneer er sprake is van betalingsproblemen dient het dossier altijd te worden voorgelegd bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct

11.7 Toestemming tot verhuur bij tijdelijke tewerkstelling in het buitenland

Indien een leningnemer door de werkgever tijdelijk elders wordt tewerkgesteld en de leningnemer is dientengevolge niet in staat de woning zelf te bewonen, is verhuur onder voorwaarden mogelijk. Voor verhuur is op grond van de leningsvoorwaarden voorafgaande toestemming van NIBC Direct nodig. Deze wordt eenmalig en alleen bij tijdelijke verhuur verleend.

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

De debiteur tekent ten opzichte van NIBC Direct een 'akte van verpanding' van de huurpenningen, terwijl de huurder een ontruimingsverklaring (ingeval van executie) moet ondertekenen. Verder dient de verhuur via een erkend verhuurbedrijf gecoördineerd te zijn.

11.8 Aanvullende lening / wederopname

Het is mogelijk om een hogere hypothecaire inschrijving te nemen dan de aangevraagde (benodigde) lening. Op het moment dat cliënten gebruik willen maken van een opname binnen de hypothecaire inschrijving, wordt de aanvraag getoetst aan de dan geldende acceptatienormen. Het minimale bedrag dat opgenomen kan worden bedraagt EUR 15.000. De aflossingswijze dient aflossingsvrij, annuïtair of lineair te zijn.

Indien er geen sprake is van een hogere hypothecaire inschrijving, kan er een tweede (of opeenvolgende) hypotheek worden verstrekt. Hiervoor geldt dat de minimale verhoging EUR 15.000 bedraagt en dat de aanvraag wordt getoetst aan de dan geldende acceptatienormen. De aflossingswijze dient aflossingsvrij, annuïtair of lineair te zijn. Aanvragen voor verhogingen van leningnemers met één of meerdere betalingsachterstanden van één of meerdere maandtermijnen in de afgelopen drie jaar worden niet gehonoreerd. Ook bij achterstanden op de overlijdensrisicoverzekering die zich in de afgelopen drie jaar hebben voorgedaan wordt er geen verhoging verstrekt.

11.9 Wijziging polis

De aan de hypothecaire lening verbonden verzekeringen kunnen in beginsel niet worden gewijzigd. Indien de leningnemer toch een wijziging wenst, dient dit aangevraagd te worden bij NIBC Direct.

11.10 Ontpanding verzekering

Ontpanding naar aanleiding van de aflossing van de geldlening kan in beginsel alleen geschieden na ontvangst door verzekeraar van de aflossingslijsten die afkomstig zijn van NIBC Direct. Indien de aflossing niet op deze lijsten vermeld is kan de geldnemer een verzoek tot vrijgave van een verpanding na aflossing van de hypotheek uitsluitend via de verzekeraar schriftelijk indienen.

11.11 Wijziging hypotheekvorm

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om de hypotheekvorm van een leningdeel te veranderen. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met NIBC Direct.

12. VEREISTEN VOOR FINAAL AKKOORD

Voordat finaal akkoord gegeven kan worden dienen alle volgende bescheiden te worden overlegd en beoordeeld. Deze bescheiden mogen digitaal worden aangeleverd.

12.1 Algemeen

- Een door alle leningnemers (hoofdelijk schuldenaren) voor akkoord ondertekende definitieve offerte;
- E-mail adres en (mobiele) telefoonnummer(s) zijn verplicht in het dossier aanwezig.
- Een kopie van een origineel geldig identiteitsbewijs van alle aanvragers (zijnde een paspoort of identiteitskaart) en, indien van toepassing, een toegestane verblijfsvergunning. De kopie dient goed leesbaar / herkenbaar te zijn. Bij een ID-kaart is een kopie van de voor- en achterzijde verplicht
- De uitkomsten van het verplichte onderzoek in het kadaster naar alle hoofdelijke schuldenaren teneinde het bezit (van eventuele meerdere onderpanden) vast te stellen. Het kadasteronderzoek dient eerst plaats te vinden -bij het eerste akkoord;
- De financieringsopzet. Op de financieringsopzet dienen alle kosten die met de aankoop en de financiering samenhangen te worden vermeld. Ook in het geval dat deze kosten niet door de hypothecaire lening worden gefinancierd maar uit eigen middelen worden betaald. Een afwijking tot maximaal EUR 1.000 op het totaalbedrag, in vergelijking met de werkelijke kosten is toegestaan.
- Indien deze kosten uit eigen middelen worden voldaan, dan dient dat te worden aangetoond. Indien deze kosten niet direct uit eigen middelen, maar in termijnen worden voldaan, dient dit als een financiële verplichting te worden gekwalificeerd. De duur en de lasten van deze verplichting dient te worden aangetoond en onderdeel te zijn van de inkomstenstoets;
- Voor alle afwijkingen ten opzichte van de acceptatiegids dient een overrule in het dossier te zijn opgenomen;

- In de notarisinstructie dient opgenomen te worden dat de notaris controleert of debiteur beschikt over eventuele noodzakelijke woonvergunning.

12.2 Inkomen loondienst

- Een werkgeversverklaring en een kopie van een recente salarisstrook (deze moet in overeenstemming zijn met het op de werkgeversverklaring vermelde salaris waarbij een afwijking tot maximaal EUR 5 op maandbasis is toegestaan), beide mogen bij het uitbrengen van de definitieve offerte niet ouder zijn dan drie maanden;
- Indien het dienstverband op moment van aanvraag/beoordeling nog niet is gestart dient een kopie arbeidscontract overlegd te worden;
- Indien er sprake is van een proeftijd kan de akte passeren wanneer de proeftijd is verstreken en wanneer de werkgever schriftelijk verklaard heeft dat de proeftijd met succes is doorlopen en het vaste dienstverband is ingegaan;
- Indien er sprake is van tijdelijk dienstverband dient door de werkgever een verklaring (zie 5.1) afgegeven te worden;
- Bij een dienstverband korter dan 6 maanden dient er een kopie van een bankafschrift waarop het salaris wordt gestort aangeleverd te worden. Het bedrag op het bankafschrift dient overeen te komen met de aangeleverde salarisstrook, waarbij een afwijking tot maximaal EUR 5 op maandbasis is toegestaan. Het rekeningnummer dient op naam te staan van debiteur;
- Voorgenoemde documenten moeten met elkaar in overeenstemming zijn.

Voor alle aanvragers 10 jaar voor AOW op de datum definitieve offerte:

- Pensioentoekeningsbesluit / pensioenbeschikking; en / of
- Recent PDF van 'download uw pensioenoverzicht' van www.mijnpensioenoverzicht.nl en / of
- Lijfrentepolis

12.3 Onderpand

Voor een nieuwbouwwoning:

- Een kopie van de door alle partijen getekende koop-/aannemingsovereenkomst; en
- Het waarborgcertificaat dient te zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting Garantiewoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl. Het planregistratienummer is voldoende; en
- In de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst dient de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend te zijn opgenomen; en
- Indien sprake is van projectmatige nieuwbouw is geen taxatie vereist. In geval van nieuwbouw binnen project, waarbij de klant een kavel koopt en zelf een aannemer aanstelt, is een taxatierapport noodzakelijk als de stichtingskosten meer dan EUR 750.000 bedragen. Gevalideerd door het NWWI, TVI (Taxatie Validatie Instituut), iValidatie of de Taxateurs Unie, validatie door andere validatie instituten is niet acceptabel; en
- Meerwerkspecificatie, deze dient te zijn gespecificeerd en ondertekend door de leningnemer.
- Onherroepelijke omgevingsvergunning is uitsluitend verplicht bij
 - nieuwbouw binnen project, waarbij de klant een kavel koopt en zelf een aannemer aanstelt,
 - niet-projectmatige nieuwbouw.

Voor een bestaande woning:

- Een kopie van de door alle partijen getekende koopakte; en
- Een taxatierapport, deze mag bij het uitbrengen van de bindende offerte niet ouder zijn dan zes maanden; en
- Gevalideerd door het NWWI, TVI (Taxatie Validatie Instituut), iValidatie of de Taxateurs Unie, validatie door andere validatie instituten is niet acceptabel; en
- In geval van achterstallig onderhoud, geplande of onderhanden zijnde verbouwing die meer bedraagt dan 10% van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik (conform het taxatierapport) is een verbouwingsspecificatie vereist, opgesteld door een door NIBC Direct erkende taxateur. Deze opgave dient te zijn gespecificeerd en mede ondertekend door de leningnemer. Een volgens het taxatierapport benodigd bouwkundig rapport moet opgemaakt zijn volgens het NHG-model. Het rapport dient te zijn opgemaakt door de Vereniging Eigen Huis of een Bouwkundig Adviesbureau.

Voor een oversluiting van de lening (pand is al in eigendom van aanvragers):

- Een kopie bewijs van eigendom (tenzij opgenomen in het taxatierapport); en
- Een taxatierapport niet ouder dan 6 maanden. Gevalideerd door het NWWI, TVI (Taxatie Validatie Instituut), iValidatie of de Taxateurs Unie, validatie door andere validatie instituten is niet acceptabel;
- Kopie van een financieringsopzet; en
- Een kopie saldo-opgave (schuldrestopgave) van de huidige hypothecaire financiering; en
- Ingeval van een eventuele boete voor vervroegde aflossing
 - bij een NHG lening; een originele (voorlopige) opgave van de huidige geldverstrekker.
 - bij een niet-NHG lening; wordt altijd getoetst in box 3

Indien sprake is van erfpacht:

- Kopie erfpachtakte (tenzij opgenomen in het taxatierapport), waaruit blijkt wat de looptijd van de erfpacht, de hoogte van de canon en de voorwaarden en afspraken betreffende de afkoop zijn; en
- Indien de looptijd van de erfpacht eerder afloopt dan de lening dienen hiervoor stukken te worden aangeleverd die uitwijzen wat er met de erfpacht na afloop van deze periode gaat gebeuren, tenzij er van een recht van erfpacht ten gunste van een gemeente sprake is, zie artikel 6.1.4.

Kadastrale gegevens

In het systeem dienen alle kadastrale gegevens te zijn opgenomen. Dit zijn verplichte velden. De kadastrale gegevens dienen afkomstig te zijn van de koopakte, koop-/aanneemovereenkomst of het eigendomsbewijs. Er dient een controle plaats te vinden op deze kadastrale gegevens en de gegevens van het onderpand in het taxatierapport (indien van toepassing).

12.4 Echtscheiding

Indien sprake is van een afgeronde echtscheiding of een scheiding van tafel en bed dienen volgende bescheiden overlegd te worden:

- Een kopie van het door alle partijen ondertekende echtscheidingsconvenant; en
- Een kopie van het vonnis; en
- Een kopie van een uittreksel van de inschrijving bij de Burgerlijke Stand; en indien aanwezig
- Een kopie van de akte van verdeling.

Voor niet-NHG aanvragen waarbij de scheiding meer dan twaalf jaar geleden heeft plaatsgevonden volstaat een kopie van een uittreksel van de inschrijving in de Burgerlijke Stand.

Bij beëindiging van een geregistreerd partnerschap dient een kopie van de door de gemeente afgegeven verklaring “beëindiging geregistreerd partnerschap” te worden aangeleverd.

In geval van scheiding zonder procedure bij een rechtbank, de zogenaamde “flitsscheiding”, dienen de volgende documenten te worden overlegd:

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

12.5 Schenking

Indien sprake is van een schenking dan dienen de volgende documenten te worden aangeleverd:

- Schenkingsovereenkomst
- Kopie identiteitsbewijs van de schenkers.

12.6 Inbreng eigen middelen

Indien er sprake is van inbreng van eigen middelen dan dienen de volgende documenten te worden aangeleverd: bewijs van eigen middelen; bankafschrift van een spaar- en/of beleggingsrekening waarop de NAW-gegevens en het bedrag duidelijk zichtbaar zijn.

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

Indien sprake is van nieuwbouw en er is sprake van inbreng van eigen middelen, dan dienen deze als eerste te worden aangewend voor de betaling van de eerste termijnen.

Indien de eigen middelen uit een polis komen (garantie- en/of beleggingspolis) dan moet er een aanvullende verklaring komen van de geldgever dat de polis verrekend kan/mag worden met de openstaande schuld. De verantwoordelijkheid van dit traject ligt bij de financiële adviseur.

Zie ook artikel 3.3.2: aantonen eigen middelen.

12.7 Bankgarantie

- Geaccepteerde (ondertekende) definitieve offerte; en
- Getekende contragarantie; en
- Kopie van de door alle partijen ondertekende koopakte; en
- Gewaarmerkte kopie van het paspoort van de aanvrager(s) en indien van toepassing een kopie van de verblijfsvergunning.

12.8 Overbruggingskrediet en overbruggingssituaties (2 woningen in eigendom)

Als de klant zijn bestaande woning nog niet (onvoorwaardelijk) heeft verkocht, dienen dubbele maandlasten en een eventueel verkoopverlies uit eigen middelen voldaan te kunnen worden. We hanteren hier bij de volgende voorwaarden.

- Dubbele maandlasten moeten voor ten minste 12 maanden betaald kunnen worden, hetzij uit eigen middelen, hetzij op basis van het inkomen;
- Er geldt een afslag van 10% op de waarde van de nog niet verkochte woning. Als de hypotheekschuld hoger is dan 90% van de getaxeerde waarde, moet het verschil uit eigen middelen voldaan kunnen worden.

De volgende stukken moeten worden overlegd:

- Saldo opgave huidige hypotheek;
- Opgave maandlasten (rente, aflossing en premie);
- De meest recente, door de gemeente afgegeven WOZ beschikking of een taxatierapport / waarde verklaring met een maximale verkooptermijn van 6 maanden;
- Bankafschrift waaruit de benodigde eigen middelen blijken (12 maanden dubbele lasten en indien van toepassing de restschuld).

Als de woning is verkocht, dient dit aangetoond te worden met een verkoopovereenkomst waarvan de ontbindende voorwaarden zijn verlopen.

Zie ook artikel 3.3.2: aantonen eigen middelen.

13 Afwijkingen ten opzichte van de normen Nationale Hypotheek Garantie

NIBC Direct wijkt op de volgende punten af van de normen NHG:

Artikel 3.2.1 Groninger Akte

Een financiering waarbij sprake is van een Groninger Akte is akkoord als NIBC Direct optreedt als bank van de te kopen woning. In alle overige situaties is een Groninger Akte alleen mogelijk na verkrijgen van een overrule.

Artikel 3.3.1 Inpandgeving overlijdensrisicoverzekering (ORV)

NIBC Direct volgt voor NHG aanvragen integraal het NHG beleid, de ORV verplichting (en dus ook de ORV verpanding) is vervallen.

Voor niet-NHG aanvragen blijft de ORV verplichting echter de ORV verpanding vervalt. Het deel van de verstrekking boven de 80% LTV dient afgedekt te zijn door een ORV voor alle leningnemers waarvan het inkomen benodigd is voor de lening. De rechten en aanspraken uit hoofde van de ORV worden **niet** in pand gegeven aan NIBC Direct. Het insturen van de acceptatiebevestiging is ook niet nodig.

Artikel 4.1 Aanvragers

De aanvrager is een langdurige ingezetene van één van de EER-lidstaten (Europese Economische Ruimte, akkoord tussen de landen van de Europese Unie en Noorwegen, IJsland en Liechtenstein). De aanvrager dient op datum bindend aanbod minimaal 6 maanden in Nederland te verblijven en te werken. De

aanvrager moet een natuurlijk persoon zijn, die ten minste 18 jaar oud is en in het bezit is van een geldig Nederlands paspoort, dan wel een geldig paspoort uitgegeven in één van de EER-lidstaten. Daarnaast dienen de aanvragers handelingsbekwaam te zijn. Er is geen maximale leeftijd.

Voor verdere bepalingen omtrent leningnemers met een buitenlandse nationaliteit verwijzen wij naar artikel 4.1, 4.2 en 4.3 van deze gids.

Artikel 4.4 Mede Eigenaren

In afwijking van het hiervoor gestelde kan op uitdrukkelijk verzoek van beide aanvragers de geldlening alleen aan één van de beide echtgenoten/partners verstrekt worden indien aan alle onderstaande punten is voldaan:

- Het inkomen van de betrokken echtgenoot/partner voldoende is;
- Deze niet in gemeenschap van goederen gehuwd is maar onder huwelijkse voorwaarden, dan wel sprake is van een geregistreerd partnerschap onder partnerschapsvoorwaarden;
- Het onderpand alleen op naam van de leningnemer staat.
In dat geval dient de andere echtgenoot/partner:
 1. schriftelijk toestemming te verlenen;
 2. en een ontruimingsverklaring te tekenen.

Ongehuwde eigenaren (ongeacht de sekse of de verwantschap, dus ook broers en zussen, ouder en meerderjarig kind) die samenwonen en waarvan het partnerschap niet geregistreerd is, zijn allen hoofdelijk schuldenaar. Medebewoners die niet hoofdelijk schuldenaar zijn dienen een ontruimingsverklaring te tekenen. Deze verklaring dient bij finaal akkoord in het dossier aanwezig te zijn.

Artikel 4.6 Faillissement

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

Artikel 5.1 Inkomen uit dienstverband

Bij de bepaling van het inkomen wordt maximaal uitgegaan van het inkomen dat behoort bij een veertigjarige werkweek. Het meerdere boven veertig uur wordt niet als inkomen meegenomen maar kan in bepaalde gevallen als overwerk worden beschouwd (zie artikel 5.1.5). Bij meerdere dienstverbanden is toegestaan een maximale werkweek van 48 uur (gezamenlijk, totaal dienstverbanden).

Een aanvraag wordt niet in behandeling genomen als kredietnemer meerdere dienstverbanden heeft met een werkweek van meer dan 54 uur. Deze aanvragen kunnen niet meer voorgelegd worden bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

NIBC Direct neemt bij tweeverdieners beide inkomens volledig mee, rekening houdend met de wijze van berekening van de woonquote.

Artikel 5.1.3 Salarisstroom

Naast de werkgeversverklaring is een recente salarisstroom vereist. Op het moment van toetsing bij het uitbrengen van de definitieve offerte mag deze niet ouder zijn dan drie maanden. De gegevens van de werkgeversverklaring dienen overeen te komen met de salarisstroom waarbij een afwijking tot maximaal EUR 5 is toegestaan.

Artikel 5.1.4 Bankafschrift

Wanneer er sprake is van een recent dienstverband (6 maanden of korter), dient er een kopie bankafschrift aangeleverd te worden waaruit blijkt dat het netto inkomen is overgemaakt naar het rekeningnummer van de aanvrager(s). NIBC Direct kan in andere gevallen ook vragen om een kopie bankafschrift, bijvoorbeeld als er fraude-indicatoren op de aangeleverde salarisstrook zijn waargenomen.

Er dient een kopie bankafschrift aangeleverd te worden waaruit blijkt dat het netto inkomen is overgemaakt naar het rekeningnummer van de aanvrager(s). Het bedrag op het bankafschrift dient overeen te komen met de salarisstrook, waarbij een afwijking tot maximaal EUR 5 op maandbasis is toegestaan. Het bankrekeningnummer op de salarisstrook dient overeen te komen met het incassnummer op het bankafschrift en dient op naam te staan van de aanvrager(s).

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

Artikel 5.4.5 Consumptief deel

Het is mogelijk om consumptief krediet mee te financieren tot een maximum van 100% van de marktwaarde, mits dit past binnen de toetsingsnormen uit de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

Artikel 5.4.7 Recht van erfpacht/opstal

De looptijd van de lening mag in principe nooit langer zijn dan de duur van de erfpacht. Blijkt uit de koopakte, de (concept)transportakte of het taxatierapport niet dat de duur van het recht van erfpacht langer is dan de looptijd van de lening, dan moet de vestigingsakte van het recht van erfpacht worden overgelegd. Indien de gemeente bereid is te verklaren dat de erfpacht aan het einde van de looptijd zal worden verlengd, kan op basis van deze verklaring tot verstrekking worden besloten.

NIBC Direct accepteert alleen erfpacht van publiekrechtelijke lichamen (gemeente, provincie en waterschappen). Als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door een andere partij (bijvoorbeeld woningcorporatie of particulier) dan beschreven, dan moet er een erfpachtopinie worden aangeleverd. Een erfpachtopinie kan door de aanvrager worden opgevraagd bij zijn notaris of het NivE (Nederlands instituut voor Erfpacht).

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

- Wanneer de erfpachtopinie groen is dan mag de particuliere erfpacht worden gefinancierd;
- Als de opinie rood is dan komen de voorwaarden niet voor financiering in aanmerking;
- Als de erfpachtopinie oranje is, kunnen de voorwaarden worden voorgelegd aan de overrule desk. Hiervoor dient een gemotiveerd verzoek te worden aangeleverd met daarin de erfpachtopinie en de erfpachtvoorwaarden.

Uit de erfpachtovereenkomst moet blijken of er sprake is van een uitgifte voor een bepaalde termijn en of het gaat om een uitgifte en/of voorwaarden van vóór 1992 of vanaf 1992. Daarnaast moet uit de erfpachtovereenkomst blijken wat de hoogte en duur van de canon is. Bij erfpacht voor bepaalde tijd uitgegeven vóór 1992 moet uiterlijk op einddatum van het erfpachtrecht de gehele schuld te zijn afgelost. Er kan geen aflossingsvrije hypotheek worden verstrekt.

Is het erfpachtrecht gevestigd op of na 1 juli 2014?

- Voor erfpachtrechten gevestigd op of na 1 juli 2014 geldt dat deze moeten voldoen aan het model voor de vestiging van nieuwe erfpachtrechten. Dit model is gebaseerd op de Bancaire richtlijn voor de financiering van nieuw te vestigen particulier erfpacht. In artikel 19 van de erfpachtovereenkomst is vast te stellen of van het nieuwe model sprake is en/of er afwijkingen zijn. Als in het nieuwe model afwijkingen in artikel 19 opgenomen zijn die vragen oproepen, dan kan bij twijfel de erfpachtovereenkomst voorgelegd worden.

Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht dan wordt dit in de beoordeling gelijk gesteld aan volledig eigendom.

Artikel 5.5 Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR)

Indien er meer dan tien BKR-notaties (met en zonder einddatum) per aanvrager zijn, dient de aanvraag als overrulle behandeld te worden, ook al is aan de acceptatienormen voldaan.

Wij volgen in ons BKR beleid de NHG normen. Een niet toegestane BKR codering, kan niet (meer) worden voorgelegd bij de Hypotheekdesk van NIBC Direct.

Artikel 6.1.3. Nieuwbouw

Nieuwbouw zonder afbouwgarantie kan niet worden gefinancierd. Dit geldt ook voor leningen met NHG.

Artikel 6.1.5 Niet acceptabele onderpanden

NIBC Direct kent niet acceptabele onderpanden in tegenstelling tot NHG.

Artikel 9.1 Inleiding bouwdepot

NHG leningen waarbij het depotbedrag bij aanvang lager zou zijn dan EUR 250 worden bij aktepassering uitbetaald, mits de facturen ter grote van het bouwdepot voor finaal akkoord in het dossier aanwezig zijn.