



bijBouwe Vooruit Hypotheek

Tabel afwijkingen NHG

Oktober 2025

Tabel afwijkend beleid t.o.v. NHG

In onze acceptatiehandleiding vind je ons volledige overzicht van acceptatiecriteria. Aangezien we op een aantal punten afwijken van NHG vind je hieronder een tabel waarin wij deze afwijkingen beknopt hebben weergegeven. Deze verschillen zijn van toepassing op leningen met en zonder NHG

Deze lijst is niet uitputtend en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Onderwerp	NHG	Niet-NHG
De bijBouwe Vooruit Hypotheek		
Doeleinden	Het consumptief benutten van overwaarde uit de te financieren woning is niet mogelijk	Het consumptief benutten van overwaarde uit de te financieren woning is wel mogelijk.
Aanvrager(s)		
Belastingplichtig in buitenland	Afwijkend op NHG: Hypotheekgever moet woonachtig zijn in Nederland. Verder NHG volgend.	Afwijkend op NHG: Hypotheekgever moet woonachtig zijn in Nederland. Verder NHG volgend.
Toetslast aanvullend krediet (verlagen lasten van NHG-lening)	In afwijking van NHG rekenen wij wel met de last van deze aanvullende lening	In afwijking van NHG rekenen wij wel met de last van deze aanvullende lening
BKR -codering(en)	Wij beoordelen BKR-coderingen in lijn met de NHG voorwaarden & normen op individuele basis. Voor deze individuele beoordeling ontvangen wij een plausibele verklaring voor het ontstaan van de desbetreffende BKR-codering.	Wij beoordelen BKR-coderingen in lijn met de NHG voorwaarden & normen op individuele basis. Voor deze individuele beoordeling ontvangen wij een plausibele verklaring voor het ontstaan van de desbetreffende BKR-codering.
Inkomen		
Dienstverband	Als je werkt in een van de volgende sectoren of voor een werkgever die activiteiten verricht gerelateerd aan deze sectoren, kom je niet in aanmerking voor een bijBouwe Vooruit Hypotheek: • tabaks- en drugsindustrie • bonthandel en pelsfokkerij • ivoorhandel • handel in exotische dieren • mensenhandel • wapenhandel en productie • handel in niet gereguleerde digitale activa (waaronder cryptovaluta) • sekten De uitgesloten sectoren zijn gerelateerd aan sectoren of activiteiten waar bijBouwe op basis van ethische gronden niet bij betrokken wil zijn of afziet vanuit risicoperspectief.	Als je werkt in een van de volgende sectoren of voor een werkgever die activiteiten verricht gerelateerd aan deze sectoren, kom je niet in aanmerking voor een bijBouwe Vooruit Hypotheek: • tabaks- en drugsindustrie • bonthandel en pelsfokkerij • ivoorhandel • handel in exotische dieren • mensenhandel • wapenhandel en productie • handel in niet gereguleerde digitale activa (waaronder cryptovaluta) • sekten De uitgesloten sectoren zijn gerelateerd aan sectoren of activiteiten waar bijBouwe op basis van ethische gronden niet bij betrokken wil zijn of afziet vanuit risicoperspectief.
Meerdere dienstverbanden	Heb je meerdere dienstverbanden, dan nemen wij jouw inkomen mee tot maximaal een 40-urige werkweek. Het meerdere van het inkomen kan worden meegenomen als overwerk, maar dit wordt gemaximeerd op 20% van je totale inkomen gebaseerd op een 40-urige werkweek.	Heb je meerdere dienstverbanden, dan nemen wij jouw inkomen mee tot maximaal een 40-urige werkweek. Het meerdere van het inkomen kan worden meegenomen als overwerk, maar dit wordt gemaximeerd op 20% van je totale inkomen gebaseerd op een 40-urige werkweek.

Buitenlands inkomen	- Hypotheekgever moet woonachtig zijn in Nederland - Alleen inkomen in euro's toegestaan.	- Hypotheekgever moet woonachtig zijn in Nederland - Alleen inkomen in euro's toegestaan. - Inkomen mag uit België, Duitsland, Luxemburg of Frankrijk komen, andere landen dienen voorgelegd te worden
Zakelijk inkomen	Moet ten minste 36 maanden actief zijn of de onderneming bestaat al ten minste 36 maanden en de ondernemer is hiertoe ten minste 12 maanden geleden toegetreden. In dat geval houden we rekening met loondienstinkomen uit de eerdere jaren.	Moet ten minste 36 maanden actief zijn of de onderneming bestaat al ten minste 36 maanden en de ondernemer is hiertoe ten minste 12 maanden geleden toegetreden. In dat geval houden we rekening met loondienstinkomen uit de eerdere jaren.
Voorwaarden zakelijk inkomen	Wanneer je een onderneming voert in (of activiteiten verricht in) een van deze sectoren, kom je niet in aanmerking voor een bijBouwe Vooruit hypotheek. - horeca - tabaks- en drugsindustrie - seksindustrie - gokindustrie - bonthandel en Pelsfokkerij - ivoorhandel - handel in exotische dieren - mensenhandel - wapenhandel en productie - handel in niet gereguleerde digitale activa (waaronder cryptovaluta) - sekten - schroothandel - kunst- en antiekhandel - geldwisselkantoren - pandjeshuizen - topsportmakelaars en -tussenpersonen De uitgesloten sectoren zijn gerelateerd aan sectoren of activiteiten waar bijBouwe op basis van ethische gronden niet bij betrokken wil zijn of afziet vanuit risicoperspectief.	Wanneer je een onderneming voert in (of activiteiten verricht in) een van deze sectoren, kom je niet in aanmerking voor een bijBouwe Vooruit hypotheek. - horeca - tabaks- en drugsindustrie - seksindustrie - gokindustrie - bonthandel en Pelsfokkerij - ivoorhandel - handel in exotische dieren - mensenhandel - wapenhandel en productie - handel in niet gereguleerde digitale activa (waaronder cryptovaluta) - sekten - schroothandel - kunst- en antiekhandel - geldwisselkantoren - pandjeshuizen - topsportmakelaars en -tussenpersonen De uitgesloten sectoren zijn gerelateerd aan sectoren of activiteiten waar bijBouwe op basis van ethische gronden niet bij betrokken wil zijn of afziet vanuit risicoperspectief.
Flexibele arbeidsrelatie	Wij berekenen het Toetsinkomen op basis van het laagste van de volgende drie opties: - Het gemiddelde inkomen van de afgelopen drie kalenderjaren of 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het Toetsinkomen wordt vastgesteld - Het inkomen van het laatste kalenderjaar of de 12 maanden voorafgaand aan het moment waarop het Toetsinkomen wordt vastgesteld	Wij berekenen het Toetsinkomen op basis van het laagste van de volgende drie opties: - Het gemiddelde inkomen van de afgelopen drie kalenderjaren of 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het Toetsinkomen wordt vastgesteld - Het inkomen van het laatste kalenderjaar of de 12 maanden voorafgaand aan het moment waarop het Toetsinkomen wordt vastgesteld

	Het huidige dienstverband Wij stellen geen inkomen vast op basis van een perspectiefverklaring of arbeidsmarktscan.	Het huidige dienstverband Wij stellen geen inkomen vast op basis van een perspectiefverklaring of arbeidsmarktscan.
Dienstverband bij familie	- Werkgeversverklaring opgemaakt door een accountant of boekhouder - Salarisstroken afgelopen drie maanden - Volledige bankafschriften (zonder doorhalingen) met salarisbijschrijvingen van de afgelopen drie maanden	- Werkgeversverklaring opgemaakt door een accountant of boekhouder - Salarisstroken afgelopen drie maanden - Volledige bankafschriften (zonder doorhalingen) met salarisbijschrijvingen van de afgelopen drie maanden
Dienstverband bij uitzendbureau	Alleen mogelijk indien aangesloten bij ABU, NBBU en/of SNA.	Alleen mogelijk indien aangesloten bij ABU, NBBU en/of SNA.
Inkomen uit vermogen	Niet mogelijk	Mogelijk, van de waarde van het vermogen wordt 3% genomen of de hypotheekrente als deze lager is. Minimale ondergrens van het vermogen is € 100.000
Huurinkomsten	Niet mogelijk	Onder voorwaarden (zie acceptatiehandleiding)
Onderpand		
Waardebepaling onderpand	Desktoptaxatie mogelijk: - Schuld-marktwaardeverhouding mag maximaal 90% zijn - Niet ouder dan 6 maanden, gerekend vanaf de datum van het bindend kredietaanbod. De vermelde waardepeildatum is leidend - Niet mogelijk om rekening te houden met marktwaarde na kwaliteitsverbetering - Betrouwbaarheidsscore is minimaal 5	Desktoptaxatie mogelijk: - Schuld-marktwaardeverhouding mag maximaal 90% zijn - Niet ouder dan 6 maanden, gerekend vanaf de datum van het bindend kredietaanbod. De vermelde waardepeildatum is leidend - Niet mogelijk om rekening te houden met marktwaarde na kwaliteitsverbetering - Betrouwbaarheidsscore is minimaal 5
Acceptabele onderpanden	Alleen de volgende onderpanden worden gefinancierd: - appartementen - eengezinswoningen - maisonnettes - twee-onder-1-kapwoningen - herenhuizen - villa's - bungalows (woon)boerderijen zonder agrarische bestemming - houtskeletbouw - massief houten woningen met een betonnen fundering vanaf bouwjaar 2013	Alleen de volgende onderpanden worden gefinancierd: - appartementen - eengezinswoningen - maisonnettes - twee-onder-1-kapwoningen - herenhuizen - villa's - bungalows (woon)boerderijen zonder agrarische bestemming - houtskeletbouw - massief houten woningen met een betonnen fundering vanaf bouwjaar 2013
Bouwkundig rapport	- kosten direct noodzakelijk herstel in bouwdepot plaatsen als meer dan € 5.000. - Vraag I.2.a uit het taxatierapport moet beantwoord zijn met “voldoende” of “goed”. - Zo niet, dan moet het benodigde bedrag om die omschrijving te krijgen in een bouwdepot	- kosten direct noodzakelijk herstel in bouwdepot plaatsen als meer dan € 5.000. - Vraag I.2.a uit het taxatierapport moet beantwoord zijn met “voldoende” of “goed”. - Zo niet, dan moet het benodigde bedrag om die omschrijving te krijgen in een bouwdepot

	ondergebracht worden.	ondergebracht worden.
Erfpachtopinie	Alleen een “groen” erfpachtrecht is acceptabel. Particuliere erfpacht afgegeven in 2013 of later is ongeacht de uitkomst niet acceptabel.	Alleen een “groen” erfpachtrecht is acceptabel. Particuliere erfpacht afgegeven in 2013 of later is ongeacht de uitkomst niet acceptabel.
Gedeeltelijke verhuur	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Koop constructies	NHG volgend	Niet mogelijk
Zelfbouw	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Bouw in eigen beheer	• Naast de koop-/aanneemovereenkomst en meerwerkspecificatie ook een gevalideerd nieuwbouwtaxatierapport aan te leveren. • Waardebepaling op basis van nieuwbouwtaxatierapport. Iedere aannemer moet een eigen waarborgcertificaat aanleveren dat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend.	• Naast de koop-/aanneemovereenkomst en meerwerkspecificatie ook een gevalideerd nieuwbouwtaxatierapport aan te leveren. • Waardebepaling op basis van nieuwbouwtaxatierapport. Iedere aannemer moet een eigen waarborgcertificaat aanleveren dat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend.
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap mogelijk onder de volgende voorwaarden: • Alle voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 5.2.2. van de acceptatiehandleiding zijn van toepassing • De CPO is als rechtspersoon ingeschreven in de Kamer van Koophandel • De koop-/aanneemovereenkomst wordt individueel gesloten • De kadastrale splitsing van de kavel vindt plaats voor de passeerdatum • Er is sprake van afbouwgarantie • Er moet een achtervangconstructie opgenomen zijn in de koopakte • Er moet een CPO-procesbegeleider aangesteld worden • Er moet een onherroepelijke bouw- en omgevingsvergunning zijn op moment van passeren	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap mogelijk onder de volgende voorwaarden: • Alle voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 5.2.2. van de acceptatiehandleiding zijn van toepassing • De CPO is als rechtspersoon ingeschreven in de Kamer van Koophandel • De koop-/aanneemovereenkomst wordt individueel gesloten • De kadastrale splitsing van de kavel vindt plaats voor de passeerdatum • Er is sprake van afbouwgarantie • Er moet een achtervangconstructie opgenomen zijn in de koopakte • Er moet een CPO-procesbegeleider aangesteld worden Er moet een onherroepelijke bouw- en omgevingsvergunning zijn op moment van passeren
Vereniging van Eigenaren	• Ingeschreven bij Kamer van Koophandel • Actief (niet slapend) • MJOP of jaarlijks een reservering van 0,5% over de herbouwwaarde Uitzondering staat benoemd in onze acceptatiehandleiding.	• Ingeschreven bij Kamer van Koophandel • Actief (niet slapend) • MJOP of jaarlijks een reservering van 0,5% over de herbouwwaarde Uitzondering staat benoemd in onze acceptatiehandleiding.
Onacceptabele onderpanden	• bedrijfspanden • woon-winkelpanden • woon-bedrijfspanden • vakantie- en recreatiewoningen (hieronder vallen ook onderpanden met een woonbestemming die gelegen zijn op een vakantie- en/of recreatieterrein)	• bedrijfspanden • woon-winkelpanden • woon-bedrijfspanden • vakantie- en recreatiewoningen (hieronder vallen ook onderpanden met een woonbestemming die gelegen zijn op een vakantie- en/of recreatieterrein)

	• kangoeroewoningen/aanleunwoningen • stacaravans en woonwagens • vliegtuigen • landelijke eigendommen • onderpanden met agrarische bestemming • woning die valt onder de Wet op plattelandswoningen • verhuurd of te verhuren onroerend goed (inclusief Bed & Breakfast) • beleggingspanden • zakelijke objecten • recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening) • coöperatieve flat exploitatieverenigingen • panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen • losse garageboxen • onderpanden die op de veiling zijn aangekocht • woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning • dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie • recht van erfpacht op een appartementsrecht	• kangoeroewoningen/aanleunwoningen • stacaravans en woonwagens • vliegtuigen • landelijke eigendommen • onderpanden met agrarische bestemming • woning die valt onder de Wet op plattelandswoningen • verhuurd of te verhuren onroerend goed (inclusief Bed & Breakfast) • beleggingspanden • zakelijke objecten • recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening) • coöperatieve flat exploitatieverenigingen • panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen • losse garageboxen • onderpanden die op de veiling zijn aangekocht • woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning • dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie • recht van erfpacht op een appartementsrecht
Huidige woning		
Oversluiten	bijBouwe kijkt af van de NHG-voorwaarden en normen met betrekking tot een zuivere oversluiting door het uitvoeren van een volledige toets op inkomen en onderpand en het niet toestaan van het verlengen van de looptijd.	bijBouwe kijkt af van de NHG-voorwaarden en normen met betrekking tot een zuivere oversluiting door het uitvoeren van een volledige toets op inkomen en onderpand en het niet toestaan van het verlengen van de looptijd.
Financiering		
Risicoklassen	NHG	MW ≤ 60% 60% < MW ≤ 75% 75% < MW ≤ 85% 85% < MW ≤ 90% 90% < MW ≤ 95% 95% < MW ≤ 100% 100% < MW ≤ 106%
Maximale hypotheek	NHG volgend	€ 1.000.000
Maximale hypotheek kwaliteitsverbetering	NHG volgend	€ 1.000.000
Aflossingsstand	Wij houden hier rekening mee.	Wij houden hier rekening mee.

Risicoklassewijziging mogelijk (LTV)	Niet van toepassing	Op verzoek van klant bij aanlevering van een gevalideerd taxatierapport of Calcasa desktoptaxatie en maandelijks automatisch op basis van de laatst vastgestelde woningwaarde
Mogelijk deel mét en zonder NHG?	Niet mogelijk	Mogelijk in geval van verhoging
Opschortende voorwaarden NHG	1.12.1.c, d en e zijn niet toegestaan	1.12.1.c, d en e zijn niet toegestaan
Zuiver oversluiten van NHG naar NHG	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Starterslening	Mogelijk	Niet mogelijk
Seniorenpropositie NHG	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Maximale verstrekking nieuwbouw	Afwijkend op NHG: Renteverlies tijdens bouw tot max. 4%. Verder NHG volgend	Afwijkend op NHG: Renteverlies tijdens bouw tot max. 4%. Verder NHG volgend.
Bouwdepot	Verplicht bij kwaliteitsverbetering en/of nieuwbouw. Onder voorwaarden mag de verbouwing worden gewijzigd, zie hiervoor de acceptatiehandleiding.	Verplicht bij kwaliteitsverbetering en/of nieuwbouw. Onder voorwaarden mag de verbouwing worden gewijzigd, zie hiervoor de acceptatiehandleiding.
Herkomst eigen middelen	Vanaf €25.000	Vanaf €25.000
Tijdelijk AOW-gat	Volgens de voorwaarden & normen van NHG, beoordeling vindt plaats op individuele basis.	Volgens de voorwaarden & normen van NHG, beoordeling vindt plaats op individuele basis.
Seniorenverhuisregeling	Volgens de voorwaarden & normen van NHG, beoordeling vindt plaats op individuele basis.	Volgens de voorwaarden & normen van NHG, beoordeling vindt plaats op individuele basis.
Beheer		
Bepaling marktwaarde omzetting	Vindt geen nieuwe toetsing plaats, dus wordt uitgegaan van bij ons bekende waarde van onderpand	Vindt geen nieuwe toetsing plaats, dus wordt uitgegaan van bij ons bekende waarde van onderpand
Verhoging	- Minimaal €5.000,- - Niet- NHG hypotheek kan niet worden verhoogd met NHG - Oversluiten van een SVn starterslening is mogelijk - Afgelopen zes maanden geen betalingsachterstanden, betaalpauzes of onregelmatige betalingen voorgedaan. - Lopend bouwdepot moet zijn beëindigd. - Mag niet verhogen voor consumptieve besteding	- Minimaal €5.000,- - Niet- NHG hypotheek kan niet worden verhoogd met NHG - Oversluiten van een box 1 lening is mogelijk (ook een SVn starterslening) - Afgelopen zes maanden geen betalingsachterstanden, betaalpauzes of onregelmatige betalingen voorgedaan. - Lopend bouwdepot moet zijn beëindigd. - Mag wel verhogen voor consumptieve besteding
Wijzigen aflosvorm	Wijzigen naar aflossingsvrij is niet toegestaan.	Wijzigen naar aflossingsvrij is niet toegestaan.
Wijzigen looptijd	Verlengen van de looptijd is niet mogelijk.	Verlengen van de looptijd is niet mogelijk.
Ontslag zonder beëindiging samenlevingsverband	Mogelijk onder voorwaarden. (zie acceptatiehandleiding)	Niet mogelijk

