



**bij Bouwe**

Wijzigingstabel  
januari 2023 – september  
2023

## Wijzigingstabel

In het afgelopen jaar hebben we hard gewerkt aan wijzigingen die ons product nog beter laten aansluiten op de markt.

*Aan deze tabel kunnen geen rechten aan ontleend worden.*

Acceptatiecriteria	Oud (januari 2023)	Nieuw (september 2023)
<b>De bijBouwe hypotheek</b>		
<b>2. De bijBouwe hypotheek</b>	.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het energielabel van het onderpand moet minimaal C of beter zijn of er is een verbeterplan aanwezig om daar te komen. Zie hoofdstuk 5. Onderpand voor meer informatie.</li> </ul>
<b>Onderpand</b>		
<b>5. Onderpand</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Het onderpand moet minimaal:               <ul style="list-style-type: none"> <li>O Energielabel C of beter hebben, of;</li> <li>O Een verbeterplan hebben om het energielabel naar C of beter te krijgen.</li> <li>O Geen energielabel aanwezig? Dan dient aan de hand van een energieadviseur of energiebespaartools een (geschat) energielabel gemaakt worden. Voor de lijst met geaccepteerde energieadviseurs en tools verwijzen we naar <a href="http://bijbouwe.nl/verduurzaming/verbeterplan">bijbouwe.nl/verduurzaming/verbeterplan</a>.</li> </ul> </li> </ul>
<b>5.2. Nieuwbouw</b>		De woning moet conform het meest recente bouwbesluit worden gebouwd.
<b>5.3. Vereniging van Eigenaren (VvE)</b>		<p>Als er sprake is van energiebesparende maatregelen, dan zijn er twee mogelijkheden om het appartementsrecht te financieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wanneer de energiebesparende maatregelen vanuit de VvE worden getroffen en betaald gelden de volgende voorwaarden:           <ul style="list-style-type: none"> <li>Uit documentatie blijkt dat de VvE binnen 1 jaar na de passeerdatum energiebesparende maatregelen getroffen heeft.</li> <li>De kosten voor energiebesparende maatregelen worden betaald vanuit de VvE. Het is niet mogelijk om deze werkzaamheden mee te financieren.</li> <li>Uit documentatie dient te blijken dat het energielabel van het appartementsrecht na het nemen van de energiebesparende maatregelen minimaal C is.</li> </ul> </li> <li>Wanneer je de energiebesparende maatregelen zelf neemt gelden de volgende voorwaarden:</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Uit documentatie moet blijken dat de consument toestemming heeft van de VvE om zelf energiebesparende maatregelen te treffen.</li> <li>○ Daarnaast gelden de generieke voorwaarden genoemd in hoofdstuk <b>5.6 Energiebesparende maatregelen</b>.</li> </ul>
<b>5.5. Bouwdepot</b>		Ten aanzien van de energiebesparende maatregelen geldt een bouwdepotverplichting voor het totale bedrag van de investering, met uitzondering van energiebesparende maatregelen uitgevoerd door de VvE. Alle te nemen energiebesparende maatregelen uit het verbeterplan dienen voor het aflopen van het bouwdepot uitgevoerd te zijn.
<b>5.5.1. Rubriekwijziging</b>		Wil je de te nemen energiebesparende maatregelen wijzigen? Dan is dit akkoord zolang het voldoet aan de door ons gestelde voorwaarden genoemd in hoofdstuk <b>5.6 Energiebesparende maatregelen</b> .
<b>5.6. Energiebesparende maatregelen</b>		<p>Het te financieren onderpand dient minimaal energielabel C of beter te hebben. Onderpanden met energielabel D of slechter financieren we alleen als er een verbeterplan aangeleverd wordt om de woning naar ten minste energielabel C te verduurzamen met energiebesparende maatregelen. Zie hoofdstuk 5.6.3 Verbeterplan voor meer informatie. Heeft het onderpand geen energielabel? Dan zullen wij op basis van een kwalitatieve inschatting een energielabel hanteren, dit kan afgegeven worden middels een door jou ingeschakelde energieadviseur of een door ons goedgekeurde energiebespaartool. Voor een actueel overzicht van de geaccepteerde energiebesparende maatregelen, verwijzen wij je naar de website van NHG.</p> <p>Ten aanzien van energiebesparende maatregelen geldt een bouwdepotverplichting voor het totale bedrag van de investering. Maak je gebruik van een subsidie? Dan moet de ontvangen subsidie worden afgelost op de lening.</p> <p>Let op!</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betreft het te financieren onderpand een monumentaal pand? Dan vindt de beoordeling plaats op individuele basis.</li> <li>• Betreft het te financieren onderpand een appartement met VvE? Dan gelden mogelijk andere voorwaarden, zie hoofdstuk 5.3 Vereniging van eigenaren (VvE) voor meer informatie.</li> <li>• De eis van minimaal energielabel C, na eventuele verbouwing, geldt niet voor eerste hypotheek aangevraagd voor 30 september 2023.</li> </ul>

### 5.6.2. Energiebesparende voorzieningen (EBV)

De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen, ook wel energiebesparende maatregelen, kunnen meegenomen worden ter bepaling van de maximale verstrekking op zowel inkomen als onderpand. De volgende regels zijn hierbij minimaal van toepassing:

- De maximale verstrekking bij gebruik van energiebesparende voorzieningen is het laagste van:
  - o 100% van de marktwaarde vermeerderd met de daadwerkelijke kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen tot een maximum van 106% van de marktwaarde na verbouwing.
  - o Als je naast energiebesparende voorzieningen een aanvullende verbouwing doet, nemen wij 100% van de marktwaarde na een reguliere verbouwing vermeerderd met de kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen tot een maximum van 106% van de marktwaarde na verbouwing.
- Indien sprake is van kwaliteitsverbetering en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen aan de woning, dient de marktwaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing uit het gevalideerde taxatierapport te blijken.
- De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen dienen te blijken uit het gevalideerde taxatierapport. Bij een nieuwbouwwoning mag dit ook blijken uit de meerwerkspecificatie.
  - o Wanneer er sprake is van nieuwbouw dan volstaat een koop-aanneemovereenkomst zoals benoemd in hoofdstuk 5.2 Nieuwbouw als alternatief voor het gevalideerde taxatierapport.

### 5.6.3. Duurzaamheidsbudget (EBB)

Een andere manier om energiebesparende maatregelen te treffen is via een duurzaamheidsbudget, door de NHG ook wel het energiebespaarbudget (EBB) genoemd. Je geeft dan niet tijdens je hypotheekaanvraag aan welke specifieke energiebesparende maatregelen je gaat treffen, maar voor welk bedrag je dit gaat doen. Wanneer je na passeren de kosten gaat declareren uit je bouwdepot gaat dit op de gebruikelijke manier. Zie het hoofdstuk 5.5 Bouwdepot voor meer informatie over het proces. Wanneer je gebruik wil maken van het duurzaamheidsbudget dan dien je in ieder geval rekening te houden met de volgende voorwaarden:

- We houden de marktwaarde voor verbouwing aan wanneer je naast het duurzaamheidsbudget geen aanvullende verbouwingen doet. Je kan dan maximaal 6% van deze marktwaarde in het budget plaatsen.
- We houden de marktwaarde na regulier verbouw aan wanneer je naast het duurzaamheidsbudget wel aanvullende verbouwingen

Een andere manier om energiebesparende maatregelen te treffen is via een duurzaamheidsbudget, door de NHG ook wel het energiebespaarbudget (EBB) genoemd. Je geeft dan niet tijdens je hypotheekaanvraag aan welke specifieke energiebesparende maatregelen je gaat treffen, maar voor welk bedrag je dit gaat doen. Wanneer je na passeren de kosten gaat declareren uit je bouwdepot gaat dit op de gebruikelijke manier. Zie het hoofdstuk 5.5 Bouwdepot voor meer informatie over het proces. **Gebruik je het duurzaamheidsbudget om het onderpand naar ten minste energielabel C of beter te krijgen? Dan dient er wel een verbeterplan aangeleverd te worden. Zie hoofdstuk 5.6.3 Verbeterplan voor meer informatie.**

Wanneer je gebruik wil maken van het duurzaamheidsbudget dan dien je in ieder geval rekening te houden met de volgende voorwaarden:

- We houden de marktwaarde voor verbouwing aan wanneer je naast het duurzaamheidsbudget geen aanvullende verbouwingen doet. Je kan dan maximaal 6% van deze marktwaarde in het budget plaatsen.
- We houden de marktwaarde na regulier verbouw aan wanneer je

	doet. Je kan dan maximaal 6% van deze marktwaarde in het budget plaatsen.	naast het duurzaamheidsbudget wel aanvullende verbouwingen doet. Je kan dan maximaal 6% van deze marktwaarde in het budget plaatsen.
<b>5.6.3. Verbeterplan</b>		<p>Als het (geschatte) energielabel D of slechter is, moet er bij de financiering een verbeterplan aangeleverd worden. Het verbeterplan moet voldoen aan de volgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het verbeterplan moet opgesteld zijn volgens NTA8800 richtlijnen</li> <li>• Het verbeterplan mag niet ouder zijn dan 3 maanden, gerekend vanaf de datum van het bindend kredietaanbod</li> <li>• De volgende onderwerpen moeten minimaal terugkomen in dit verbeterplan als gebruik wordt gemaakt van EBV: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Het huidige (geschatte) energielabel</li> <li>o De energiebesparende maatregelen die jij gaat nemen</li> <li>o De kosten van de te nemen energiebesparende maatregelen</li> <li>o Het verwachte energielabel na het doorvoeren van alle in het verbeterplan genoemde energiebesparende maatregelen</li> </ul> </li> <li>• De volgende onderwerpen moeten minimaal terugkomen in dit verbeterplan als gebruik wordt gemaakt van EBB: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Het huidige (geschatte) energielabel</li> <li>o De energiebesparende maatregelen die jij van plan bent te gaan nemen</li> <li>o De kosten van de te nemen energiebesparende maatregelen</li> <li>o Het verwachte energielabel na het doorvoeren van alle in het verbeterplan genoemde energiebesparende maatregelen</li> </ul> </li> </ul> <p>Als gebruik wordt gemaakt van EBV dient het verbeterplan ondersteund te worden door een gevalideerd taxatierapport. In dat taxatierapport moet ten minste staan of er eventueel al energiebesparende maatregelen aanwezig zijn en welke getroffen worden. Op <a href="http://bijbouwe.nl/verduurzaming/verbeterplan">bijbouwe.nl/verduurzaming/verbeterplan</a> vind je meer informatie over welke energiebespaartools en energieadviseurs wij accepteren voor het opstellen van een verbeterplan.</p>
<b>5.7.1. Acceptabel</b>	<p>Wij accepteren de volgende onderpanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartementen</li> <li>• Eengezinswoningen</li> <li>• Maisonnettes</li> <li>• Twee-onder-een-kapwoningen</li> <li>• Herenhuizen</li> <li>• Vrijstaande woningen</li> <li>• (Woon) boerderijen zonder agrarische bestemming</li> <li>• Houtskeletbouw</li> </ul>	<p>Wij accepteren de volgende onderpanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartementen</li> <li>• Eengezinswoningen</li> <li>• Maisonnettes</li> <li>• Twee-onder-een-kapwoningen</li> <li>• Herenhuizen</li> <li>• Vrijstaande woningen</li> <li>• (Woon) boerderijen zonder agrarische bestemming</li> <li>• Houtskeletbouw</li> <li>• Massief houten woningen met een betonnen fundering vanaf</li> </ul>

- Massief houten woningen met een betonnen fundering vanaf bouwjaar 2013.

De aard en de ligging van het onderpand maken onderdeel uit van de totale beoordeling van de aanvraag. Op basis van deze aard en ligging kunnen wij besluiten dat een acceptabel onderpand toch niet geaccepteerd wordt. Het onderpand dient voor permanente bewoning gebruikt te worden en mag niet verplaatsbaar zijn.

bouwjaar 2013

Waarbij voor elk van de hierboven genoemde onderpanden geldt dat het betreft:

- Onderpanden met energielabel C of beter
- Onderpanden met energielabel D of slechter met een verbeterplan naar ten minste energielabel C
- Onderpanden zonder energielabel die worden beoordeeld op basis een energieadviseur of energiebespaartool wanneer;
  - Het (geschatte) energielabel C of beter is, of;
  - Het (geschatte) energielabel D of slechter is met een verbeterplan naar ten minste energielabel C.

De aard en de ligging van het onderpand maken onderdeel uit van de totale beoordeling van de aanvraag. Op basis van deze aard en ligging kunnen wij besluiten dat een acceptabel onderpand toch niet geaccepteerd wordt. Het onderpand dient voor permanente bewoning gebruikt te worden en mag niet verplaatsbaar zijn.

#### 5.7.2. Niet-acceptabel

Wij accepteren de volgende onderpanden niet:

- Bedrijfspanen
- Woon-winkelpanden
- Woon-bedrijfspanen
- 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
- Massief houten woningen van voor het bouwjaar 2013 en vanaf het bouwjaar 2013 zonder betonnen fundering.
- 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

Wij accepteren de volgende onderpanden niet:

- **Onderpanden met energielabel D of slechter zonder verbeterplan**
- Bedrijfspanen
- Woon-winkelpanden
- Woon-bedrijfspanen
- 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
- Massief houten woningen van voor het bouwjaar 2013 en vanaf het bouwjaar 2013 zonder betonnen fundering.
- 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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein</li> <li>• Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen</li> <li>• Losse garageboxen</li> <li>• Onderpanden die op de veiling zijn aangekocht</li> <li>• Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning</li> <li>• Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie</li> </ul> <p>Onderpanden die niet specifiek benoemd worden moeten nader beoordeeld worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen</li> <li>• Losse garageboxen</li> <li>• Onderpanden die op de veiling zijn aangekocht</li> <li>• Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning</li> <li>• Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie</li> </ul> <p>Onderpanden die niet specifiek benoemd worden moeten nader beoordeeld worden</p>
<b>9.1. Verhogingen</b>	<p><i>Let op! Je kan maximaal € 175.000 verhogen op je originele bijBouwe hypotheek. Dit geldt ook voor het deel dat je extra wil verkrijgen bij het meenemen van je originele bijBouwe hypotheek.</i></p>	<p><i>Let op!</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Je kan maximaal € 175.000 verhogen op je originele bijBouwe hypotheek. Dit geldt ook voor het deel dat je extra wil verkrijgen bij het meenemen van je originele bijBouwe hypotheek.</i></li> <li>• <i>De eis van minimaal energielabel C, na eventuele verbouwing, geldt niet voor eerste hypothekeken aangevraagd voor 30 september 2023.</i></li> </ul>
<b>9.3. Meeneemregeling</b>	<p><i>Let op! Je kan maximaal € 175.000 verhogen op je originele bijBouwe hypotheek. Dit geldt ook voor het deel dat je extra wil verkrijgen bij het meenemen van je originele bijBouwe hypotheek.</i></p>	<p><i>Let op!</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Je kan maximaal € 175.000 verhogen op je originele bijBouwe hypotheek. Dit geldt ook voor het deel dat je extra wil verkrijgen bij het meenemen van je originele bijBouwe hypotheek.</i></li> <li>• <i>De eis van minimaal energielabel C, na eventuele verbouwing, geldt niet voor eerste hypothekeken aangevraagd voor 30 september 2023.</i></li> </ul>

