



bijBouwe

Wijzigingstabel
september 2023 – januari
2024

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 (September 2023)	Nieuw (januari 2024)
De bijBouwe hypotheek		
2.3.1. Hypotheekrenteaf trek	Vervalt de hypotheekrenteaf trek op je aflossingsvrije lening binnen 10 jaar? Dan houden we hier rekening mee. We toetsen dan of je hypotheek Hypotheek nu (met hypotheekrenteaf trek) en straks (zonder hypotheekrenteaf trek) betaalbaar is. Het aflossingsvrije deel toetsen we vanaf het moment dat je hypotheekrenteaf trek vervalt als een box 3 lening.	Wanneer de hypotheekrenteaf trek de einddatum bereikt of komt te vervallen houden we hier rekening mee. Vanaf deze datum toetsen we of je Hypotheek zonder hypotheekrenteaf trek betaalbaar is.
Aanvragers		
3.1. Vereisten aanvragers	<p>Een hypotheek Hypotheek kan door maximaal 2 personen worden aangevraagd. Jij of jullie moet(en) ten minste voldoen aan de volgende eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Je bent meerderjarig • Je bent handelingsbekwaam (staat niet onder curatele) • Je mag niet onder bewind staan • Je bewoont de woning als hoofdverblijf • Je bent woonachtig in Nederland tijdens de gehele aanvraag en looptijd van de hypotheek. Dat je woonachtig bent in Nederland tijdens de gehele aanvraag dient duidelijk te blijken uit de aangeleverde documenten of aanvullend via een Uittreksel Basisregistratie Personen (BRP). 	<p>Een Hypotheek kan door maximaal 2 personen worden aangevraagd. Jij of jullie moet(en) ten minste voldoen aan de volgende eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Je bent meerderjarig • Je bent handelingsbekwaam (staat niet onder curatele) • Je mag niet onder bewind staan • Je bent of wordt eigenaar van de woning • Je bent of wordt hoofdelijk aansprakelijk voor de lening • Je bewoont de woning als hoofdverblijf • Je bent woonachtig in Nederland tijdens de gehele aanvraag en Looptijd van de hypotheek. Dat je woonachtig bent in Nederland tijdens de gehele aanvraag dient duidelijk te blijken uit de aangeleverde documenten of aanvullend via een Uittreksel Basisregistratie Personen (BRP). <p>Wanneer je eigenaar bent of wordt van de woning, dan moet ook de hypotheek op jouw naam komen te staan en moet je in de woning aan wonen.</p>
3.3.2. Studielening (DUO)	<p>Als je een studieschuld bij de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) hebt moet je deze altijd bij ons opgeven. Je kunt erachter komen hoe zwaar je studieschuld weegt bij het aanvragen van een bijBouwe hypotheek met een simpele rekensom.</p> <p>Eerst achterhaal je via duo.nl/apps/rentepercentages met welk rentepercentage je moet rekenen, hou hierbij het jaar aan waar je de definitieve offerte verwacht te ontvangen. Vervolgens kijk je via onderstaande tabel welke wegingsfactor op jou van toepassing is.</p>	<p>Als je een studieschuld bij de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) hebt moet je deze altijd bij ons opgeven. Wij houden rekening met het termijnbedrag dat verschuldigd is voor rente en aflossing van je studielening. Als er sprake is van een aanvraag voor een Hypotheek waarvan de rente geheel of gedeeltelijk aftrekbaar is dan is er een opslag van toepassing. Via de onderstaande tabel zie je welke opslag op jou van toepassing is.</p> <p>Als je erachter bent welke opslag op jou van toepassing is, doe je deze maal je verschuldigde termijnbedrag. Dit bedrag halen we af van je maandelijksse toegestane Financieringslast. Wij hebben een document nodig waaruit het</p>

Als je erachter bent welke wegingsfactor op jou van toepassing is, doe je deze maal je originele studieschuld. Dit bedrag halen we af van je maandelijkse toegestane financieringslast. Wij hebben een document nodig waaruit de oorspronkelijke studieschuld en looptijd blijkt. Je vindt de originele studieschuld door in de MijnDUO omgeving te kijken bij de tab 'mijn schulden'. Vervolgens kun je bij de sectie 'aflosplan' kiezen voor 'Mijn schuldhistorie'. Heb je een document waaruit blijkt dat je extra hebt afgelost en dit tot een nieuwe maandannuïteit heeft geleid? Dan rekenen we met de oorspronkelijke hoofdsom minus de extra aflossing.

termijnbedrag dat je verschuldigd bent voor rente en aflossing van je studielening blijkt. Dit kan je aantonen door het aanleveren van het "novemberbericht". Heb je een extra aflossing gedaan en is daardoor jouw verschuldigde termijnbedrag aangepast? Dan kan je dit aantonen door het aanleveren van het "uitgebreider schuldoverzicht" en een bankafschrift waarop het termijnbedrag te zien is, niet ouder dan 3 maanden. Het uitgebreider schuldoverzicht is op te vragen via het online contactformulier van DUO.

Inkomen

4.1.1. Beoordeling van het inkomen

Wanneer je werkzaam bent in een van de volgende sectoren dan wel voor een werkgever werkt die activiteiten verricht gerelateerd aan deze sectoren, kom je niet in aanmerking voor een bijBouwe 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 dan wel activiteiten waar bijBouwe op basis van ethische gronden niet bij betrokken wil zijn of afziet vanuit risicoperspectief.

4.2.1. Toekomstig pensioen

Let op! Wanneer je van plan bent om eerder met pensioen te gaan, houden wij hier rekening mee met het bepalen van het toetsinkomen.

Let op! Wanneer je de AOW-leeftijd bereikt houden wij rekening met het verwachte pensioen inkomen en je toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen op jouw verwachte AOW-datum. Het maakt hierbij niet uit of de ingangsdatum van het pensioen inkomen eerder of later dan de AOW-datum ligt. Inkomen uit vermogen wordt meegenomen in lijn met hoofdstuk 5.4. Inkomen uit vermogen.

4.3. Zelfstandig inkomen

Directeur-Grotaandeelhouder (DGA)
Bezit je meer dan 5% van de aandelen van een BV of een NV dan beoordelen wij jouw inkomen als DGA inkomen. Dit noemen wij ook wel een niet-IB-ondernemer

Directeur-Grotaandeelhouder (DGA)
Bezit je **5% of meer** van de aandelen van een BV of een NV dan beoordelen wij jouw inkomen als DGA inkomen. Dit noemen wij ook wel een niet-IB-ondernemer

4.3.1. Voorwaarden zakelijk inkomen

Wanneer je een onderneming voert in de volgende sectoren dan kom je niet in aanmerking voor een bijBouwe hypotheek

- Horeca
- Drugsindustrie
- Seksindustrie

Wanneer je een onderneming voert **gerelateerd aan één van de volgende sectoren dan wel activiteiten verricht in deze** sectoren, kom je niet in aanmerking voor een bijBouwe hypotheek.

- Horeca
- Tabaks- en drugsindustrie

- Gokindustrie

- 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 dan wel activiteiten waar bijBouwe op basis van ethische gronden niet bij betrokken wil zijn of afziet vanuit risicoperspectief.

Onderpand

5. Onderpand

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 bijbouwe.nl/verduurzaming/verbeterplan.

Geen energielabel aanwezig of al energiebesparende maatregelen uitgevoerd? 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 bijbouwe.nl/verduurzaming/verbeterplan.

5.4. Erfpacht

Erfpacht is toegestaan wanneer deze wordt uitgegeven door de Staat der Nederlanden, provincies, gemeenten of waterschappen. Als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door een particuliere partij, dan moet een erfpachtopinie worden overlegd.

Erfpacht is toegestaan wanneer deze wordt uitgegeven door de Staat der Nederlanden, provincies, gemeenten of waterschappen. Als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door een particuliere partij voor 2013, dan moet een erfpachtopinie worden overlegd.

5.6. Energiebesparende maatregelen

Financiering energiebesparende maatregelen

Er kan voor de berekening van de financieringslast een bedrag tot € 9.000 buiten beschouwing gelaten worden als er aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Je energiebesparende voorzieningen treft. Mochten de daadwerkelijk kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen lager liggen dan wordt dit lagere bedrag aangehouden.
- Je de hypotheek op een woning afsluit waarvoor een gecertificeerde energielabel-adviseur een energielabel A++ of hoger heeft afgegeven (voor 1 januari 2015), een woning met een energie-index of 27 September 2023

Financieringslast energiebesparende maatregelen

Bij het aangaan van een Hypotheek of het verhogen van een bestaande Hypotheek kan voor de berekening van de Financieringslast een bedrag buiten beschouwing worden gelaten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen. Het maximum bedrag wordt gebaseerd op het huidige energielabel van de woning. Via de onderstaande tabel zie je welk bedrag op jou van toepassing is.

Energielabel woning gelaten	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	€ 20.000
C, D	€ 15.000
A, B	€ 10.000
A+, A++	€ 10.000
A+++	€ 10.000

energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6 (afgegeven voor 1 januari 2021) of een gecertificeerde energielabel-adviseur een energielabel A+++ of hoger afgegeven na 1 januari 2021. • Het bedrag van € 9.000 mag worden verhoogd tot € 15.000 als het onderpand een energieneutrale woning (met een energie-index of een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk aan of lager is dan 0 kWh/ m2 per jaar) is.

- Het bedrag van € 9.000 mag worden verhoogd tot € 25.000 als het onderpand een Nul-op-de-meter-woning is en de aanvrager ten aanzien van de energieprestatie een garantie van minimaal 10 jaar kan overleggen.

o Een Nul-op-de-meter-woning is een woning waarvan de in- en uitgaande energiestromen voor gebouw gebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruiker gebonden energie van tenminste:

- ☒ 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft
- ☒ 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft
- ☒ 1.780 kWh indien het een appartement betreft

Let op! Voor alle bovenstaande situaties geldt een minimaal vereist (gezamenlijk) toetsinkomen van € 33.000.

A++++ € 0
 A++++ (met Energieprestatiegarantie voor ten minste tien jaar) € 0
 Let op! Als de woning geen (geldig) energielabel heeft kan er maximaal € 10.000 buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de Financieringslast.

Huidige woning

6.1. Oversluiten

Heeft je huidige Hypotheek een NHG-garantie, en sluit je deze over naar een bijBouwe Hypotheek met NHG? Dan hoef je alleen over het deel van de nieuwe Hypotheek dat hoger is dan je huidige restschuld Borgtochtprovisie te betalen. NHG noemt dit passende provisie.

bijBouwe wijkt 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.

6.3.2. Huidige woning is niet (definitief) verkocht

Je dient dan wel in ieder geval de marktwaarde aan te tonen met een gevalideerd taxatierapport (niet ouder dan 6 maanden). Je moet aantonen dat je de kosten van de lening op je oude woning en de overbruggingshypotheek voor ten minste 12 maanden kunt betalen. Mocht uit de documenten blijken dat het meer dan 12 maanden gaat duren dan houden we rekening met de langere termijn, dit kan door middel van je inkomen of eigen middelen in

Je dient dan wel in ieder geval de marktwaarde aan te tonen met een gevalideerd Taxatierapport (niet ouder dan 6 maanden). **De courantheid van het onderpand, zoals bepaald in het Taxatierapport, mag maximaal 6 maanden zijn.** Je moet aantonen dat je de kosten van de lening op je oude woning en de overbruggingshypotheek voor ten minste 12 maanden kunt betalen. Mocht uit de documenten blijken dat het meer dan 12 maanden gaat duren dan houden we rekening met de langere termijn, dit kan door

lijn met hoofdstuk 7.2. Eigen middelen en herkomst. In het geval van een meeneemhypotheek bedraagt dit 24 maanden.

middel van je inkomen of eigen middelen in lijn met hoofdstuk Error! Reference source not found.. Error! Reference source not found. **en herkomst**. In het geval van een meeneemhypotheek bedraagt dit 24 maanden.

Financiering

7. Financiering

Er kan voor de berekening van de Financieringslast een bedrag buiten beschouwing gelaten worden bij het aangaan van een Hypotheek of het verhogen van een bestaande Hypotheek. Dit bedrag wordt gebaseerd op het huidige energielabel van de woning. Via de onderstaande tabel zie je welk bedrag op jou van toepassing is.

Energielabel woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	€ 0
C, D	€ 5.000
A, B	€ 10.000
A+, A++	€ 20.000
A+++	€ 30.000
A++++	€ 40.000

A++++ (met Energieprestatiegarantie voor ten minste tien jaar)
€ 50.000

Let op! Er dient sprake te zijn van een geldig energielabel. Als het gaat om een nieuwbouwwoning kan uitgegaan worden van het voorlopig energielabel.

7.1. Toetsing

Ben je een alleenstaande aanvrager en is je toetsinkomen hoger dan € 26.000 en lager dan € 31.000? Dan mag je het financieringslastpercentage met maximaal 3% verhogen. Hierbij geldt wel dat het verhoogde financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat bij een toetsinkomen van € 31.000 hoort.

Ben je een alleenstaande aanvrager en is je Toetsinkomen hoger dan € 28.000? Dan mag je een bedrag tot € 16.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de Financieringslast.

7.2. Eigen middelen en herkomst

- Een bewijs eigen middelen door middel van een bankafschrift van je spaargelden niet ouder dan 3 maanden.
- Wanneer je (ongeacht of er sprake is van een NHG-garantie) minimaal €25.000 aan eigen middelen moet inbrengen moet je ook de herkomst aantonen middels een recent mutatieoverzicht niet ouder dan 3 maanden. Op het mutatieoverzicht dient het volgende zichtbaar te zijn:
 - Het eigen vermogen is door de aanvragers zelf opgebouwd.

- Een bewijs eigen middelen door middel van een bankafschrift van je spaargelden niet ouder dan 3 maanden.
- Wanneer je (ongeacht of er sprake is van een NHG-garantie) minimaal €25.000 aan eigen middelen moet inbrengen moet je ook de herkomst aantonen middels een mutatieoverzicht van de afgelopen 3 maanden. Op het mutatieoverzicht dient het volgende zichtbaar te zijn:
 - Het eigen vermogen is door de aanvragers zelf opgebouwd.
 - Naam van rekeninghouders(s)
 - IBAN-nummer

- Naam van rekeninghouders(s)
- IBAN-nummer
- Volledige datum (niet 01-01, maar 01-01-2022)
- Actueel saldo
- Geen doorhalingen
- Indien sprake is van een beleggingsrekening zullen wij deze nader beoordelen.

- Volledige datum (niet 01-01, maar 01-01-2022)
- Actueel saldo
- Geen doorhalingen
- Indien sprake is van een beleggingsrekening zullen wij deze nader beoordelen.

Beheersituaties

9.3. Meeneemregeling

- De hypotheeksom bedraagt maximaal € 1.000.000, dit de optelsom van:
- De huidige Hypotheek (op de huidige woning indien deze nog niet is verkocht doordat de nieuwe meeneemhypotheek passeert bij de notaris)
 - De meeneemhypotheek (op de nieuwe woning)
 - De eventuele verhoging, én
 - De overbruggingshypotheek

