

DYNAM/C
HYPOTHEKEN

Acceptatiehandleiding Lekker Wonen Hypotheek

Januari 2025

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| 1. Acceptatienormen | 5 |
| 1.1 Dynamic | 5 |
| 1.2 Servicemaatschappij | 5 |
| 1.3 Acceptatiehandleiding en regelgeving | 5 |
| 1.3.1 Externe databases | 5 |
| 1.4 NHG | 6 |
| 1.5 Dienstverlening door derden | 6 |
| 1.5.1 Doelgroepbepaling | 6 |
| 1.5.2 Distributiekanaal | 7 |
| 1.6 Integriteit | 8 |
| 1.7 Disclaimer | 8 |
| 1.8 Opvragen extra stukken | 8 |
| 1.9 Geldigheid stukken | 8 |
| 2. Aanvrager | 8 |
| 2.1 Aanvrager(s) | 8 |
| 2.2 Meerdere aanvragers | 9 |
| 2.3 Nationaliteit/Verblijfsstatus | 9 |
| 2.4 Uitgesloten aanvragers | 10 |
| 2.5 Borgstelling | 11 |
| 2.6 Herkomst eigen middelen | 11 |
| 2.7 Kredietwaardigheid | 11 |
| 3. Inkomen | 12 |
| 3.1 Inkomen uit loondienst | 12 |
| 3.1.1 Vast dienstverband | 13 |
| 3.1.2 Tijdelijk dienstverband met intentie | 13 |
| 3.1.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentie en overig inkomen | 14 |
| 3.1.4 Inkomensbestanddelen vast en bestendig | 14 |
| 3.1.5 Inkomensbestanddelen variabel en structureel | 15 |
| 3.1.6 Inkomensstijging en toekomstig dienstverband | 15 |
| 3.2 Zelfstandigen | 15 |
| 3.2.1 Onderneming als nevenactiviteit of tweede inkomen | 16 |
| 3.3 Inkomen uit pensioen | 16 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 3.4 | Explain tijdelijke inkomensdaling bij pensionering | 17 |
| 3.5 | Inkomen uit lijfrente | 17 |
| 3.6 | Inkomen uit uitkeringen | 17 |
| 3.7 | Alimentatie | 17 |
| 3.8 | Inkomen uit vrij beschikbaar vermogen | 18 |
| 3.9 | Inkomsten uit verhuur | 18 |
| 3.10 | Niet-acceptabele inkomens | 19 |
| 4. | Maximale financieringslast | 20 |
| 4.1 | Maximale toegestane financieringslast op inkomen | 20 |
| 4.1.1 | Tabel Financieringslastpercentages | 20 |
| 4.1.2 | Inkomenstoets bij één inkomen | 21 |
| 4.1.3 | Inkomenstoets bij twee inkomens | 21 |
| 4.1.4 | Verhogen financieringslastpercentage | 21 |
| 4.1.5 | Explain voor senioren | 21 |
| 4.1.6 | Consumptieve besteding/Box 3 | 22 |
| 4.1.7 | Buitenlands belastingplichtig | 22 |
| 5. | Financiële verplichtingen | 23 |
| 5.1 | Kredieten in BKR | 23 |
| 5.1.1 | Studielening DUO | 23 |
| 5.1.2 | Overige kredieten | 24 |
| 5.2 | Erfpachtcanon | 24 |
| 6. | Onderpand | 24 |
| 6.1 | Bestaande bouw | 24 |
| 6.1.1 | Extra leenruimte Energielabel | 24 |
| 6.1.2 | Energiebespaarbudget (EBB) | 25 |
| 6.1.3 | Nieuwbouw | 25 |
| 6.1.4 | Restschuldfinanciering | 26 |
| 6.2 | Acceptabele onderpanden | 26 |
| 6.2.1 | Koopconstructies | 26 |
| 6.3 | Bouwdepot | 27 |
| 6.4 | Erfpacht | 28 |
| 6.5 | Niet acceptabele onderpanden | 28 |
| 6.6 | Beleid grote posten | 29 |
| 7. | Taxatie | 30 |
| 7.1 | Taxatierapport | 30 |

DYNAM/C HYPOTHEKEN

| | | |
|------------|--------------------------------------|-----------|
| 7.1.1 | Staat van onderhoud en courantheid | 30 |
| 7.1.2 | Vereniging van Eigenaren | 31 |
| 7.1.3 | Desktop taxatie | 32 |
| 7.2 | Taxatievrijstelling | 32 |
| 7.3 | Bouwkundig rapport | 32 |
| 8. | Lening | 33 |
| 8.1 | Bedragen | 33 |
| 8.1.1 | Eigen middelen | 33 |
| 8.1.2 | Aflossing en rente | 33 |
| 8.1.3 | Loan to value-norm aflossingsvrij | 33 |
| 8.1.4 | Overlijdensrisicoverzekering | 34 |
| 9. | Vervolglening | 34 |
| 9.1 | Tweede en volgende hypotheke | 34 |
| 9.2 | Opname binnen de inschrijving | 34 |
| 10. | Overbruggingslening | 34 |
| 10.1 | Pand onherroepelijk verkocht | 35 |
| 10.2 | Pand nog niet verkocht | 35 |
| 10.3 | Verrekening spaarwaarde | 35 |
| 10.4 | Dubbele woonlasten | 35 |
| 10.5 | Explain dubbele woonlasten | 35 |
| 11. | Diversen | 36 |
| 11.1 | NHG afwijkingen | 36 |
| 11.2 | Bankgarantie | 36 |
| 11.3 | Fraudepreventie | 36 |
| 11.4 | Ontslag Hoofdelijk Aansprakelijkheid | 37 |
| 11.5 | Verhuisregeling | 38 |
| 11.6 | Scenario's | 39 |

1. Acceptatienormen

1.1 Dynamic

Dynamic Credit Financieringen B.V. biedt voor bestaande klanten hypotheek aan onder het label 'Lekker Wonen Hypotheek'.

Dynamic Credit Financieringen B.V. is statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 69637970 en is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) onder nummer 12000373. Voor de leesbaarheid wordt in dit document verder gesproken over Dynamic, 'wij' en 'we'.

Deze acceptatiehandleiding van Dynamic is het kader voor bestaande klanten waarbinnen de hypotheek onder het label 'Lekker Wonen Hypotheek' worden verstrekt.

Hypotheek die afgesloten worden binnen andere arrangementen van Dynamic hebben een eigen acceptatiehandleiding.

1.2 Servicemaatschappij

Stater N.V. voert deze acceptatiehandleiding uit in opdracht van Dynamic.

1.3 Acceptatiehandleiding en regelgeving

We conformeren ons aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (Gedragscode). Daarnaast is de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Tijdelijke regeling) van toepassing. De Tijdelijke regeling gaat voor op de Gedragscode. Op grond van de Tijdelijke regeling bestaat de mogelijkheid om in een aantal gevallen af te wijken van de bepalingen over de maximale financieringslast en maximale verstrekking op basis van de waarde van het onderpand. We kunnen in een aantal gevallen gebruikmaken van deze mogelijkheden. Daar waar dat kan, hebben we dit opgenomen in dit document.

Deze acceptatiehandleiding is met zorg opgesteld op basis van de geldende wet- en regelgeving. Als er een situatie ontstaat waarbij de acceptatiehandleiding in strijd is met geldende wet- en regelgeving, dan gaat de wet- en regelgeving voor.

1.3.1 Externe databases

Bij de beoordeling van hypotheekaanvragen maken we gebruik van door derden aan te houden databases. Dat gebeurt onder andere ter voorkoming van overkreditering en/of fraude. Denk hierbij aan het Bureau Krediet Registratie (BKR), de Kamer van Koophandel, Stichting Fraudebestrijding Hypotheken en het Kadaster. Ook kunnen we gebruikmaken van creditscore-modellen en eigen databases.

1.4 NHG

Als een lening wordt aangevraagd met Nationale Hypotheek Garantie zijn in beginsel de NHG voorwaarden en normen van toepassing. Als de hypotheekverstrekking onder Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is, heeft dit de voorkeur. Het renteaanbod wordt uitgebracht op basis van het rentetarief voor hypotheeken met NHG. Is er een combinatielening verstrekt van een eerste lening met NHG en een vervolglening zonder NHG dan zal iedere vervolglening zonder NHG aangevraagd moeten worden. Dynamic is bevoegd een aanvrager voor een lening als leningnemer te accepteren of te weigeren.

1.5 Dienstverlening door derden

De acceptatiehandleiding is het kader waarbinnen hypotheeken worden verstrekt aan bestaande klanten met een Lekker Wonen Hypotheek. De acceptatiehandleiding is niet bedoeld als richtlijn voor een goed financieel of fiscaal advies.

Dynamic of Stater adviseren de klant niet. Voor advies kan de klant terecht bij een onafhankelijk financieel adviseur. Het is de taak van de adviseur om de klant te voorzien van advies dat past bij de individuele wensen en situatie van de klant. De klant is vrij in de keuze van de notaris, de taxateur en eventuele andere betrokken partijen zoals een belastingadviseur, zolang dit binnen de gestelde vereisten is. Elke partij mag slechts één rol vervullen bij de aankoop van de woning en het aangaan van de financiering.

1.5.1 Doelgroepbepaling

De Lekker Wonen hypotheek is bedoeld voor alle natuurlijke personen van 18 jaar en ouder die handelingsbekwaam zijn en een wens hebben om de bestaande Lekker Wonen hypotheek te verhogen met een minimumbedrag van € 5.000 en maximaal tot een bedrag van € 1.000.000 of gebruik willen maken van de verhuisregeling voor een bedrag tussen de € 50.000 en € 1.000.000. Het gaat hierbij om een verhuisregeling van de eerste hypothecaire lening voor een woonhuis in Nederland voor eigen bewoning of een verhoging waarbij de eerste hypotheek een Lekker Wonen Hypotheek is. Om een hypothecaire lening daadwerkelijk af te sluiten zijn er logischerwijs criteria opgesteld die in het vervolg van deze acceptatiehandleiding zijn opgenomen. Met deze doelgroep omschrijving stellen wij zo veel mogelijk natuurlijke personen met een bestaande Lekker Wonen Hypotheek in staat om hun woonwens te vervullen. De Lekker Wonen hypotheek is niet geschikt voor klanten die niet aan de in deze acceptatiehandleiding opgenomen criteria kunnen voldoen of een wens hebben voor een hypothecaire lening lager dan € 5.000 of hoger dan € 1.000.000. In geval van een verhoging mag de totale hypotheek niet hoger zijn dan € 1.000.000.

De Lekker Wonen Hypotheek kent drie aflosvormen: Lineaire aflossing, Annuïtaire aflossing en aflossingsvrij. Afhankelijk van de kenmerken per aflosvorm kan de

aanvrager gezamenlijk met een onafhankelijk adviseur bepalen welke aflosvorm het meest geschikt is. Het is de taak van de adviseur om de klant te voorzien van advies dat past bij de individuele wensen en situatie van de klant.

Annuïteiten hypotheek

Voor aanvragers van een annuïteiten hypotheek is het van belang dat de maandelijkse bruto betalingen gelijk blijven. Zolang de rente gelijk blijft, blijft het bruto maandbedrag bij deze aflosvorm immers gelijk. Het maandbedrag bestaat uit een deel aflossing en een deel rente. In het begin wordt er vooral veel rente betaald en weinig afgelost. Tegen het einde van de looptijd juist meer aflossing en minder rente. Om vast te stellen of de annuïteiten hypotheek met bijbehorende fiscale kenmerken past bij de klant is advies van een onafhankelijk adviseur noodzakelijk.

Lineaire hypotheek

Voor aanvragers van een lineaire hypotheek is het van belang dat er iedere maand een vast bedrag van de hypotheek wordt afgelost. Hierdoor daalt de hypotheek en daarmee ook de rente die betaald wordt. De maandlast is voor de klant in het begin hoog, maar wordt steeds lager tot de volledige hypotheek is afgelost. Het vaste bedrag dat de klant aflost hangt af van de hoogte van de hypotheek en de looptijd. Om vast te stellen of deze lineaire hypotheek met bijbehorende fiscale kenmerken past is advies van een onafhankelijk adviseur noodzakelijk.

Aflosvrije hypotheek

Bij dit hypotheekproduct is het de wens van een klant om alleen rente te betalen. Gedurende de rentevaste periode blijft het bruto maandbedrag gelijk voor de klant. Er wordt niet periodiek afgelost gedurende de looptijd van de lening. Aan het einde van de looptijd moet de aflossingsvrije hypotheek volledig afgelost worden. Om vast te stellen of de aflosvrije hypotheek met bijbehorende fiscale kenmerken, zoals bijvoorbeeld de eventuele mogelijkheid van hypotheekrente aftrek, past bij de klant is advies van een onafhankelijk adviseur noodzakelijk.

1.5.2 Distributiekanaal

De Lekker Wonen hypotheek is geschikt voor verkoop aan de doelgroep met advies. Dynamic acht het van groot belang dat de klant wordt gewezen op het belang van het inwinnen van advies bij het afsluiten van een hypotheek. Dynamic geeft geen advies. Daarom werkt Dynamic samen met onafhankelijke adviseurs, die er voor zorgen dat er een advies wordt gegeven dat past bij de individuele wensen en behoefte van de klant. Een hypotheek is een complex product met (mogelijk) een grote impact op de financiële situatie van de klant. Dynamic accepteert daarom geen hypotheek die via een execution only-traject (bemiddeling zonder advies) tot stand komen. Uit de financieringsopzet moet duidelijk blijken dat er sprake is van advies.

1.6 Integriteit

Dynamic screent aanvragers voorafgaand aan de dienstverlening. Wij doen geen zaken met partijen die naar het oordeel van Dynamic niet integer handelen.

1.7 Disclaimer

Dynamic kan deze acceptatiehandleiding veranderen. Kijk daarom altijd naar de meest recente versie. Dynamic heeft altijd het recht om een financiering te weigeren. Ook als de financiering voldoet aan de in deze acceptatiehandleiding weergegeven criteria en/of NHG normen.

1.8 Opvragen extra stukken

Bij twijfel aan de inhoud of juistheid van ingediende stukken die belangrijk zijn voor de acceptatie van de financiering of als de stukken niet genoeg informatie bevatten, kunnen wij extra stukken opvragen.

1.9 Geldigheid stukken

De geldigheid van een aantal verplichte stukken is gekoppeld aan de datum van de bindende offerte. Op het moment van het uitbrengen van een bindende offerte mogen de werkgeversverklaring (conform het meest recente model van NHG), salarisstrook en bankafschrift met bijschrijving van het salaris niet ouder zijn dan 3 maanden. De inkomensverklaring en het taxatierapport mogen niet ouder zijn dan 6 maanden en een bouwkundig rapport niet ouder dan 12 maanden. Daar waar een handtekening van de klant is vereist, is ook een digitale handtekening toegestaan.

2. Aanvrager

2.1 Aanvrager(s)

We verstrekken alleen hypotheek aan natuurlijke personen met een bestaande Lekker Wonen Hypotheek. De aanvrager(s) moet(en) minimaal 18 jaar oud en handelingsbekwaam zijn. De aanvrager(s) mag/mogen naast de Eigen Woningen (box 1) in het bezit zijn van maximaal twee andere woningen of panden (box 3).

De aanvrager(s) moet(en) beschikken over een IBAN-rekening waarvan de rente- en aflossingsverplichtingen kunnen worden geïncasseerd. Er geldt geen maximale leeftijdsgrens.

Als de aanvrager een partner heeft, dan kunnen wij de lening aan alleen de aanvrager verstrekken als:

- het inkomen van de aanvrager voldoende is om de woonlast te dragen, en
- het onroerend goed alleen op naam van de aanvrager staat, én de woning niet in de gemeenschap van goederen valt als gevolg van huwelijkse- of partnerschapsvoorwaarden, en
- de partner akkoord is met het vestigen van de hypotheek en een ontruimingsverklaring tekent. De ontruimingsverklaring is te vinden op de website.

Van elke aanvrager en bewoner moet het BSN-nummer bekend zijn zodra het bindend aanbod retour komt.

Ook dient elke aanvrager een geldig identiteitsbewijs te overleggen. De kopie moet door de adviseur gecontroleerd worden met het origineel. De kopie dient te zijn voorzien van de tekst: Origineel gezien en akkoord, met datum, naam en handtekening adviseur en te zijn voorzien van een bedrijfsstempel.

2.2 Meerdere aanvragers

Er kunnen nooit meer dan twee aanvragers zijn. We verstrekken geen hypotheek aan samenlevingsvormen van bloedverwanten (bijvoorbeeld vader en zoon), woongroepen en vormen van collectief eigendom. Elke aanvrager aan wie een bindend aanbod wordt gedaan dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Is hoofdelijk aansprakelijk voor de lening
- Is eigenaar of mede-eigenaar van de woning
- Bewoont de woning als hoofdverblijf

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 gaan wonen.

2.3 Nationaliteit/Verblijfsstatus

Als het inkomen nodig is voor het afsluiten van de hypotheek, dan moet de aanvrager beschikken over:

- een geldig Nederlands identiteitsbewijs of
- een geldig identiteitsbewijs van een andere lidstaat van de Europese Unie, Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein, of
- een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het identiteitsbewijs aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat sprake is van:

- een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd, of
- een vergunning voor langdurig ingezetenen, of
- een document “Duurzaam verblijf als gezinslid van een burger van de Unie”, of
- een verblijfsvergunning voor een verblijfdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Als de aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit heeft, maar wel aan een van de andere bovenstaande eisen voldoet, dan moet hij ten minste een jaar in Nederland wonen en werken. De aanvrager(s) dienen dit aan te tonen door middel van de volgende documenten:

- Uittreksel Basisregistratie Personen (BRP) waaruit blijkt dat aanvrager(s) langer dan 1 jaar in Nederland wonen en ingeschreven zijn, en
- Uit de werkgeversverklaring of de meest recente jaaropgave dient te blijken dat de aanvrager(s) langer dan 1 jaar in Nederland werken.

Een mede-aanvrager kan volstaan met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd als:

- één aanvrager volledig voldoet aan bovengenoemde normen, en
- het inkomen van de mede-aanvrager niet nodig is voor het verkrijgen van de lening.

2.4 Uitgesloten aanvragers

Aanvragers zonder bestaande Lekker Wonen Hypotheek.

We verstrekken geen hypotheek aan expats. Aanvragers die belastingplichtig zijn in de Verenigde Staten accepteren wij niet.

Daarnaast sluiten we bepaalde branches uit voor hypothecaire dienstverlening. Uitsluiting geldt voor zowel de werkgevers (ondernemingen) als hun werknemers. Deze branches zijn alle al dan niet gedoogde illegale branches: coffee-, smart-, grow- en paddoshops. Verder sluiten we de seksindustrie uit. De volgende branches worden aangemerkt als risicosectoren. Aanvragers die in deze branches activiteiten ontplooiën, worden niet op voorhand afgewezen maar wel met extra aandacht, in lijn met **artikel 11.3.**, behandeld. Deze branches zijn projectontwikkeling, onroerend goed handelaars, autohandel, gokindustrie, restaurants, cafés, snackbars en belwinkels.

Dit artikel geldt ook voor aanvragen onder NHG.

2.5 Borgstelling

Borg- of garantiestelling door derden is niet mogelijk.

2.6 Herkomst eigen middelen

Bij elke aanvraag waarbij de inbreng van eigen middelen (zie **artikel 8.1.1.**) noodzakelijk zijn zal ook de herkomst van de eigen middelen aangetoond moeten worden. Hiervoor lever je aan:

- **Spaargelden:** Een mutatieoverzicht van de betaal- en/of spaarrekening niet ouder dan 3 maanden. Uit de stukken moet duidelijk blijken dat dit eigen vermogen door de aanvragers zelf is opgebouwd. Op het mutatieoverzicht dient het volgende zichtbaar te zijn:
 - Naam van rekeninghouders(s)
 - IBAN-nummer
 - Volledige datum (niet 01-01, maar 01-01-2022)
 - Actueel saldo
 - Geen doorhalingen
- **Lening:** Onderhandse of notariële akte waar de hoofdsom en lasten uit blijken, deze lasten nemen wij mee bij het bepalen van de maximale hypotheek.
- **Schenking:** Een schenkingsovereenkomst.
- **Eigen vermogen uit onroerend goed:** Nota van afrekening (notaris).
- **Erfenis:** Een testament of een verklaring van erfrecht.
- **Vermogen uit onderneming:** Inkomensverklaring rekenexpert waar dit specifiek in is opgenomen.

2.7 Kredietwaardigheid

Iedere aanvrager die schuldenaar is van de lening wordt bij BKR getoetst. Als er sprake is van een inwonende partner en een van de partners vraagt de financiering aan, dan moet de inwonende partner een ontruimingsverklaring tekenen.

De aanvraag wordt afgewezen als er sprake is van:

- een code 1 t/m 5
- een nog lopende registratie saneringskrediet (SK)
- een nog lopende registratie schuldhulpverlening (SH)

- een A-registratie
- oplopende kredietbehoeften.

In de volgende gevallen moet de aanvraag worden voorgelegd:

- bij stapelgedrag, tenzij het kleine kredieten betreft
- bij een totaal van meer dan zeven lopende BKR- registraties.

Heeft een van de aanvragers de nationaliteit van een land waarmee BKR een kredietinformatie-uitwisselingssysteem heeft, dan wordt een BKR Buitenland toets gedaan.

De registratie van één enkele A- of A1-codering (per hypotheekaanvraag) hoeft geen belemmering op te leveren voor de financiering als duidelijk is dat:

- de achterstand weer is hersteld (H), én
- de achterstanden zijn ingelopen.

In het dossier moet dan een plausibele en onderbouwde verklaring van de aanvrager aanwezig zijn hoe de achterstand is ontstaan. De beschrijving moet kort en duidelijk zijn. Het gaat om de beschrijving van de essentiële oorzaken van de achterstand(en) die hebben geleid tot de achterstandscodering(en). Dit dient, waar mogelijk, onderbouwd te worden met documenten waar dit duidelijk uit blijkt.

We wijzen een aanvraag af als er sprake is van een BKR-codering voor de kredietsoorten: Hypothecair krediet (HY), Saneringskrediet (SK), Schuldhulp (SH), codering 2 t/m 5, RN2-codering, RN3-codering en rekening overstand RO.

De aanvraag wordt ook afgewezen bij (loon)beslag, looncessie of als er in de afgelopen zes maanden een betalingsachterstand op de hypotheek is geweest. Ook als deze achterstand nog niet is aangemeld bij het BKR.

Dit geldt ook voor NHG aanvragen.

3. Inkomen

Bij het bepalen van de maximale lening baseren wij ons op het toetsinkomen met een vast en bestendig karakter in lijn met artikel 3.1.4. en 3.1.5. uit deze acceptatiehandleiding

3.1 Inkomen uit loondienst

Een aanvrager kan een vast of tijdelijk dienstverband hebben. Zijn toetsinkomen kan bestaan uit vaste en variabele inkomensbestanddelen in lijn met artikel 3.1.4. en 3.1.5. uit deze acceptatiehandleiding. Bij het vaststellen van het inkomen gaan we uit van een

werkweek van maximaal 40 uur. Dit geldt ook voor aanvragen met NHG. Bij een werkweek langer dan 40 uur rekenen we deze naar evenredigheid terug. Ook als er sprake is van meerdere dienstverbanden. Inkomen in een andere valuta dan de euro (€) wordt niet meegenomen in de toetsing.

De aanvrager toont zijn inkomen uit loondienst aan met een:

- Werkgeversverklaring conform het meest recente model van NHG
- loonstrook, en
- corresponderende bankafschrift met netto bijschrijving van het salaris.

Deze stukken dienen op de datum van het bindend aanbod van de desbetreffende lening niet ouder te zijn dan 3 maanden.

Als er sprake is van een familiediensverband (eerste- of tweedegraads (schoon)familie of partner), dan moet een accountant de werkgeversverklaring invullen en de aanvrager moet minimaal 6 maanden in dienst zijn.

Leningen zonder NHG met een dienstverband dat op het moment van aanvragen minder dan 6 maanden geleden is ingegaan, vragen wij het arbeidsverleden op, door middel van een uitdraai van www.mijnuwv.nl.

Als het inkomen niet in lijn is met **artikel 3.1.1. tot en met 3.1.6.** uit deze acceptatiehandleiding, kan het inkomen niet meegenomen worden.

3.1.1 Vast dienstverband

Er is sprake van een vast dienstverband als:

- de aanvrager een aanstelling heeft voor onbepaalde tijd
- niet in de proeftijd zit, en
- salaris ontvangt.

Er mag geen intentie zijn het dienstverband te beëindigen. Inkomen uit vast dienstverband mag 100% worden meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen.

3.1.2 Tijdelijk dienstverband met intentie

We accepteren een tijdelijk dienstverband als de aanvrager een intentieverklaring heeft conform het meest recente model van NHG. De intentieverklaring mag niet afgegeven zijn tijdens de proeftijd. Als een intentieverklaring niet wordt afgegeven, wordt het inkomen bepaald op basis van artikel 3.1.3. uit deze acceptatiehandleiding. In de laatste maand van het tijdelijk dienstverband vragen we aanvullend om een arbeidsovereenkomst.

3.1.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentie en overig inkomen

Als de aanvrager geen intentieverklaring heeft, dan geldt het inkomen als flexinkomen.

Er is sprake van flexinkomen bij inkomen uit een tijdelijk loondienstverband zonder intentie of uit een flexibele arbeidsrelatie. Er is sprake van een flexibele arbeidsrelatie als de hoogte, de duur of betalingsfrequentie van het inkomen niet vast staat. Dit kan het geval zijn bij bijvoorbeeld seizoenswerk, uitzendwerk of oproep- en invalkrachten. Op het moment van aanvraag en definitief aanbod van de hypotheek moet er een dienstverband aanwezig zijn.

Als toetsinkomen geldt het gemiddelde inkomen van de laatste drie kalenderjaren of de 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het toetsinkomen is vastgesteld, met als maximum het inkomen van het laatste jaar of het huidige inkomen als dit lager is. Voor leningen met NHG gelden de voorwaarden en normen van NHG.

In de berekening van het gemiddelde inkomen over de afgelopen drie kalenderjaren of de 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het toetsinkomen is vastgesteld wordt een loonvervangende uitkering niet meegenomen.

Let op! Als de aanvrager zijn inkomen ontvangt via een uitzendbureau of agrarisch loonbedrijf, dan moet het bureau zijn aangesloten bij een van de volgende organisaties:

- Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU)
- Stichting Normering Arbeid (SNA)
- Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen

3.1.4 Inkomensbestanddelen vast en bestendig

Een inkomensbestanddeel wordt als vast en bestendig gezien wanneer deze onderdelen vooraf bekend zijn en benoemd in het arbeidscontract, addendum op het arbeidscontract of de CAO. Dit dient te blijken uit de voetnoot op de werkgeverklaring of aangetoond te worden met een arbeidscontract, een addendum op het arbeidscontract of de CAO.

De volgende inkomensbestanddelen zien we als vast en bestendig inkomen:

- Bruto salaris
- Vakantiegeld
- Vaste 13^e maand, mits onvoorwaardelijk en onafhankelijk van de bedrijfswinst
- Vaste en onvoorwaardelijke winstuitkering, eindejaarsuitkering of gratificatie
- Structureel Flexibel Budget mits vast, vrij besteedbaar en geldelijk uitgekeerd

3.1.5 Inkomensbestanddelen variabel en structureel

Een inkomensbestanddeel wordt als variabel en structureel gezien wanneer je deze in de laatste 12 maanden hebt ontvangen maar het precieze bedrag niet voorafgaand bekend is. Dit dient te blijken uit de voetnoot op de werkgeververklaring of aangetoond te worden met een arbeidscontract, addendum op het arbeidscontract of de CAO. De hoogte van de bestanddelen wordt bepaald op basis van het bedrag over de laatste 12 maanden.

3.1.6 Inkomensstijging en toekomstig dienstverband

Bij een inkomen uit vast dienstverband kunnen we bij het bepalen van het toetsinkomen met een toekomstige inkomensverhoging rekenen, als deze:

- schriftelijk is toegezegd door de werkgever,
- onvoorwaardelijk is, en
- ingaat binnen zes maanden vanaf het bindend aanbod.

We kunnen een inkomen uit toekomstig dienstverband meenemen als uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat:

- het een dienstverband is voor onbepaalde tijd zonder proeftijd, en
- het dienstverband ingaat binnen zes maanden vanaf het renteaanbod.

Bij toekomstig dienstverband is een werkgeversverklaring en een arbeidsovereenkomst verplicht.

3.2 Zelfstandigen

Voor een hypotheekverstrekking op basis van inkomen uit onderneming, waaronder ook zelfstandig ondernemers worden gerekend, geldt als voorwaarde dat de onderneming in Nederland gevestigd en belastingplichtig is. Alleen aanvragen van natuurlijke personen die hun inkomen verwerven uit ondernemingen worden in behandeling genomen. Als er bij de aanvraag sprake is van een combinatie tussen inkomen en flexinkomen, dan wordt het flexinkomen voor 80% meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen. Voor aanvragen met NHG en zonder NHG kan het ondernemersinkomen alleen meegenomen worden als er een inkomensverklaring is opgesteld door een van de door de NHG geaccepteerde rekenexperts. Dynamic volgt de voorwaarden en normen van NHG, deze zijn te vinden op de website www.nhg.nl. Voor aanvragen zonder NHG geldt dat een inkomensverklaring volgens de NHG rekenregels kan worden opgemaakt. Een ondernemer wordt gezien als Directeur Grootaandeelhouder (DGA) als hij een aandelenbelang van 5% of meer heeft. Zo niet, dan wordt de aanvrager behandeld als werknemer in loondienst.

3.2.1 Onderneming als nevenactiviteit of tweede inkomen

Als inkomen uit onderneming niet noodzakelijk is voor het verstrekken van de hypotheek, dan beoordelen we wel de invloed die het voeren van de onderneming kan hebben op de bestendigheid van het reguliere inkomen van de aanvrager. Er mag geen sprake zijn van een negatief eigen vermogen. Ook mag er geen sprake zijn van een verlies in het laatste jaar of lopende jaar. Dit dient aangetoond te worden met de jaarcijfers van de onderneming. Als er nog geen jaarcijfers zijn opgesteld dan is het ook voldoende om de balans en een winst- en verliesrekening aan te tonen.

3.3 Inkomen uit pensioen

Alleen vaste en bestendige pensioenuitkeringen worden meegenomen in de toetsing. Een pensioeninkomen wordt als vast en bestendig gezien wanneer deze onderdelen vooraf bekend zijn en uit een recent overzicht van mijnpensioenoverzicht.nl (niet ouder dan 3 maanden) blijkt dat het een duurzaam pensioeninkomen betreft. Als de aanvrager zijn hypotheeklasten na pensioendatum niet kan betalen, dan moet hij het gedeelte van de lening dat hij niet op het toekomstig pensioeninkomen kan dragen aflossen voor de pensioendatum.

Bij het vaststellen van het toetsinkomen mag het op het moment van de aanvraag genoten pensioeninkomen voor 100% worden meegeteld voor de duur dat het pensioen genoten wordt. De aanvrager toont zijn inkomen uit pensioen aan met:

- een recente overzicht van mijnpensioenoverzicht.nl.
- een bankafschrift met netto bijschrijving van het pensioen.

Een recent overzicht van mijnpensioenoverzicht.nl en een bankafschrift met netto bijschrijving van het pensioen dient op de datum van het bindend aanbod van de desbetreffende lening niet ouder te zijn dan 3 maanden.

Indien bij de aanvraag één aanvrager de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en de andere niet, wordt het financieringslastpercentage op de uit de tijdelijke regeling van toepassing zijnde tabel gehanteerd dat behoort bij het hoogste toetsinkomen.

Het is mogelijk dat er een inkomensterugval optreedt bij het ingaan van een pensioen. We houden bij het berekenen van de leencapaciteit rekening met de verwachte inkomensverandering. Als de aanvrager op het moment van het bindend aanbod binnen 10 jaar zijn of haar pensioengerechtigde leeftijd bereikt, vragen we de pensioengegevens op. Het is toegestaan om toekomstige pensioenuitkeringen aan te tonen met een overzicht vanuit mijnpensioenoverzicht.nl

3.4 Explain tijdelijke inkomensdaling bij pensionering

Indien er sprake is van een tijdelijke inkomensdaling na de pensionering, kan het zijn dat de aanvrager tijdelijk zijn hypotheeklasten niet kan betalen. Sommige aanvragers gaan op 65-jarige leeftijd al met pensioen, terwijl de pensioengerechtigde leeftijd inmiddels al is verhoogd. Om te voorkomen dat door deze tijdelijke situatie er geen of minder hypotheek verstrekt kan worden is een explain mogelijk onder de volgende voorwaarden. Er moet uit de toetsing blijken dat voor de duur van het pensioen-gat de lening op werkelijke lasten betaald kan worden of de overschrijding van de maximale toegestane financieringslast uit de toetsing kan voor de resterende looptijd tot aan de AOW-datum betaald worden uit eigen middelen, in lijn met **artikel 2.6.** uit deze acceptatiehandleiding.

3.5 Inkomen uit lijfrente

De uitkering uit een lijfrenteverzekerings of -rekening mag voor de resterende looptijd van de uitkering meegenomen worden als inkomen als deze voor de resterende looptijd vast en bestendig is. Een uitkering uit een lijfrenteverzekerings of -rekening wordt als vast en bestendig gezien wanneer deze onderdelen vooraf bekend zijn en uit een opgave van de uitkerende instantie blijkt dat het een duurzame uitkering betreft. Je dient de acceptatiebevestiging aan te leveren waaruit de duur, de hoogte en de ingangsdatum van de uitkering blijkt.

3.6 Inkomen uit uitkeringen

Inkomen uit een uitkering nemen wij alleen mee in het toetsinkomen als de uitkering vast en bestendig is. Een uitkering wordt als vast en bestendig gezien wanneer deze onderdelen vooraf bekend zijn en uit een toekenningsbesluit of een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie blijkt dat het een duurzame uitkering betreft. Er mag geen sprake zijn van een herkeuringsplicht. Dit betekent dat de uitkering gegarandeerd wordt ontvangen tot aan de pensioendatum of tot aan de pensioengerechtigde leeftijd. Als het inkomen uit een uitkering niet vast en bestendig is, kan dit toetsinkomen alleen worden meegeteld voor de periode dat er zekerheid is over de uitkering.

3.7 Alimentatie

Betaal of ontvang je partneralimentatie dan houden we hier rekening mee bij het bepalen van je toetsinkomen. De bruto lasten van de alimentatieverplichting worden in mindering gebracht op je inkomen. Ontvang je partneralimentatie en is deze gebaseerd op een rechterlijke uitspraak of vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap, dan nemen we deze mee voor de afgesproken duur. In dat

geval moet minimaal 70% van de toetslast kunnen worden betaald uit regulier inkomen. De alimentatieverplichting ten behoeve van kinderen of alimentatie-inkomsten ten behoeve van kinderen blijven buiten beschouwing. Om de alimentatieverplichting of inkomsten te kunnen beoordelen dienen de echtscheidingsstukken overlegd te worden. Indien van toepassing wordt hier ten minste onder verstaan:

- Kopie bewijs van de inschrijving van echtscheiding bij de Burgerlijke Stand
- Kopie echtscheidingsconvenant
- Kopie beschikking echtscheiding
- Kopie notariële akte van verdeling

Is de echtscheiding langer dan 12 jaar geleden? In deze situatie kan ook worden volstaan met de volgende documenten:

- Kopie bewijs van de inschrijving van echtscheiding bij de Burgerlijke Stand
- De meest recente IB-aangifte

3.8 Inkomen uit vrij beschikbaar vermogen

Toekomstige inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen (box 3) nemen we als inkomen mee als er voldaan wordt aan de onderstaande voorwaarden. Een percentage van de aanvangswaarde van het vermogen tellen we op bij het overige inkomen. Het percentage wordt vastgesteld door de norm van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF). Is de leningrente lager? Dan gaan we uit van de leningrente. Is de werkelijke opbrengst lager (bijvoorbeeld deposito)? Dat gaan we uit van de lagere opbrengst.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- het vermogen is minimaal € 100.000
- het vermogen is direct liquide te maken
- het vermogen moet blijken uit de meest recente belastingaangifte en een recente waarde-opgave niet ouder dan 3 maanden.
- minimaal 70% van de toetslast moet kunnen worden betaald uit het reguliere inkomen

Let op! Cryptocurrencies zijn uitgesloten.

3.9 Inkomsten uit verhuur

Inkomsten uit verhuur tellen we als inkomen mee onder de volgende voorwaarden:

- de verhuurde panden vallen in box 3
- de aanvrager(s) bezit(ten) maximaal twee panden in box 3
- inkomsten uit kamerverhuur of bedrijfsmatige verhuur rekenen we niet mee
- als het huurcontract langer loopt dan 12 maanden gerekend vanaf moment dat de hypotheekakte wordt gepasseerd
- minimaal 70% van de toetslast moet kunnen worden betaald uit het reguliere inkomen
- de huurinkomsten mogen niet verpand zijn aan anderen en moeten vrij ter beschikking staan van de aanvrager
- er dient een gevalideerd taxatierapport te worden aangeleverd inclusief een uitdraai van het WWS. Voor gereguleerde woningen onder het WWS wordt de markthuur gemaximeerd op de maximale huur voortvloeiend uit het WWS

De huuropbrengsten die meetellen worden gemaximeerd op het laagste van de markthuur of de contractuur. De berekening is als volgt:

- markthuur of contractuur
- -/- 15% forfaitaire kosten
- -/- rentekosten hypotheek
- -/- aflosverplichtingen hypotheek (minimaal 4%)

Verpanding van de huurpenningen aan Dynamic is niet nodig.

3.10 Niet-acceptabele inkomens

De volgende inkomens tellen we niet mee bij het bepalen van het toetsinkomen:

- loon dat contant wordt uitbetaald (kasbetaling), ook niet als wordt toegezegd dat het loon in de toekomst op een bankrekening wordt gestort
- bijstandsuitkering
- tijdelijke WAO of WIA-uitkering
- WW-uitkering of wachtgeld
- inkomen uit Persoonsgebonden budget (PGB)
- vergoedingen vanuit de werkgevers zoals bijdrage voor kinderopvang en ziektekostenverzekering
- onkostenvergoedingen

- pensioencompensatie

Dit geldt ook voor leningen onder NHG.

4. Maximale financieringslast

4.1 Maximale toegestane financieringslast op inkomen

Bij het vaststellen van de maximale financiering spelen twee bedragen een rol:

- de maximaal toegestane financieringslast op basis van inkomen
- de maximaal toegestane financiering op basis van onderpand

Het laagste bedrag van beide bepaalt de maximale financiering die we kunnen en willen verstrekken.

4.1.1 Tabel Financieringslastpercentages

We toetsen de betaalbaarheid van de gevraagde lening door vast te stellen dat de financieringslast van het totaal van de leningdelen niet hoger is dan de maximaal toegestane financieringslast. De maximale financieringslast bepalen we op basis van de woonquotetabellen in de Tijdelijke regeling.

Toetsing vindt plaats:

- Op basis van de maximaal toegestane financieringslast (toetsinkomen vermenigvuldigd met financieringslastpercentage op basis van gewogen toetsrente, rekening houdend met hoogte, rente en looptijd van de leningdelen).
- Op annuïtaire basis, ongeacht de gekozen hypotheekvorm per leningdeel.
- De looptijd per leningdeel, waarbij getoetst wordt bij:
 - Annuïtaire en lineaire hypotheke op basis van de daadwerkelijke looptijd.
 - Aflossingsvrije hypotheke op basis van een looptijd van dertig jaar.
- We houden rekening met de aftrekbaarheid van het leningdeel. Voor het box 3-deel gelden de hiervoor bedoelde financieringslasttabellen.
- Op basis van de toetsrente per leningdeel (werkelijke contractrente als rentevaste periode tien jaar of langer is. Als de rentevaste periode korter is, dan geldt de door de AFM gepubliceerde toetsrente of rente uit het renteaanbod als deze hoger is).

- Op basis van werkelijke contractrente per leningdeel wanneer het leningdeel volledig wordt afgelost binnen de huidige rentevast periode die korter is dan tien jaar.

4.1.2 Inkomenstoets bij één inkomen

Het te gebruiken financieringslastpercentage bij één inkomen bepalen we op basis van het toetsinkomen voor aftrek van alimentatie.

4.1.3 Inkomenstoets bij twee inkomens

Zijn er meer aanvragers? Dan houden we rekening met het gezamenlijke toetsinkomen. We passen het financieringslastpercentage toe dat behoort bij het gezamenlijke toetsinkomen (na aftrek van alimentatie).

4.1.4 Verhogen financieringslastpercentage

Bij een alleenstaande aanvrager van wie het toetsinkomen hoger is dan € 28.000 mogen we conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet een bedrag tot € 17.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast.

4.1.5 Explain voor senioren

In de volgende situatie is het toegestaan om uit te gaan van de werkelijke hypotheeklasten.

Het is belangrijk dat ook de hypotheeklasten stabiel blijven gedurende de resterende woonduur. Bij de keuze voor een lange rentevastperiode (tegen een vaste rente) blijven de maandlasten voor de hypotheek over een langere periode stabiel. Is vervolgens het toekomstige restschuldrisico beperkt vanwege een overwaarde, dan zijn er mogelijkheden om onder de genoemde voorwaarden uit te gaan van de werkelijke lasten. Dit in plaats van de lasten die horen bij een annuïteitenhypotheek.

Bij een senior die op de datum bindend aanbod de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt, mag de financieringslast worden vastgesteld op basis van de werkelijke lasten in plaats van annuïtaire lasten, mits:

- a) de senior op de datum bindend aanbod al een woning in eigendom heeft in combinatie met een bestaande Lekker Wonen Hypotheek en naar een andere woning verhuist die hij in eigendom heeft waarbij gebruik wordt gemaakt van de verhuisregeling en de woning als hoofdverblijf dient;
- b) de werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan de huidige werkelijke maandlast;

- c) de werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan de toegestane financieringslast en dit blijkt uit de toetsing;
- d) het bereiken van het einde van de looptijd van een eventueel aflossingsvrij leningdeel op zichzelf geen reden is om de lening op te eisen;
- e) de rentevaste periode minimaal 20 jaar bedraagt;
- f) een kortere rentevaste periode dan 20 jaar is toegestaan, indien het leningdeel aan het einde van de rentevaste periode volledig is afgelost.
- g) de maximale verstrekking bedraagt 80% LTV.

Als de senior bij de aankoop van de woning op de datum van het bindend aanbod de pensioengerechtigde leeftijd nog niet heeft bereikt, maar binnen 10 jaar bereikt, dan wordt vastgesteld of de senior toekomstige lasten kan dragen op basis van het verwachte pensioeninkomen en toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen op de vastgestelde pensioengerechtigde leeftijd van de senior. Let op: in dit geval is het niet toegestaan om toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct tot het toetsinkomen te rekenen.

4.1.6 Consumptieve besteding/Box 3

De maximale verstrekking voor consumptieve doeleinden (leningen die geen recht op renteaftrek hebben omdat ze niet voldoen aan de fiscale aflossingseis vallen hier niet onder) is maximaal 100% van de totale marktwaarde. Als niet duidelijk is of de lening kan worden beschouwd als een "eigen woning schuld" (aftrekbaar in box 1) moet de financiering als een box 3 financiering in de toets worden meegenomen. Een box 3 lening kan worden verstrekt wanneer de lening op inkomen en het verstrektingspercentage voldoen aan de normen.

4.1.7 Buitenlands belastingplichtig

Het financieringslastpercentage voor een aanvrager die in het buitenland belastingplichtig is, stellen we vast op basis van de in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet vastgestelde financieringslastpercentages voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is. Ook als er sprake is van de zogenoemde 30%-regeling.

Bij twee aanvragers geldt :

- Zijn beide partners buitenlandsbelastingplichtig? Dan hanteren we het financieringslastpercentage voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is.

- Wordt over het hoogste inkomen in het buitenland belasting betaald? Dan hanteren we het financieringslastpercentage voor gedeelten van het hypotheccair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is.
- Wordt over het hoogste inkomen in Nederland belasting betaald? Dan hanteren we het normale financieringslastpercentage.

5. Financiële verplichtingen

Een aantal verplichtingen wordt in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast.

5.1 Kredieten in BKR

De lasten op kredieten die bij het BKR zijn geregistreerd brengen we in mindering op de maximaal toegestane financieringslast.

Hierbij rekenen we met de werkelijke lasten die voortkomen uit deze financiële verplichtingen, met een minimum van 2% per maand van de oorspronkelijke hoofdsom/kredietlimiet. Dit geldt ook voor creditcards, limieten op een betaalrekening en winkelpassen.

Voor het bepalen van de maandlast van aflopende kredieten en autolease in privé rekenen we met de werkelijke last, alleen als wordt aangetoond middels de kredietovereenkomst dat de rente gedurende de resterende looptijd van de lening vast staat waardoor sprake is van een gelijkblijvend of afnemend maandbedrag gedurende de gehele looptijd.

De kredietlast kunnen we achterwege laten als de aanvrager uiterlijk bij passeren het krediet aflost uit eigen middelen en de kredietmogelijkheid wordt geblokkeerd of opgeheven. Aflossing uit de verkoopopbrengst van de oude woning is toegestaan als de notaris deze aflossing bij passeren regelt.

In lijn met NHG houden we de lasten van het leasen van een fiets via de werkgever buiten beschouwing.

Gaat het om een (fiscale)lening voor de restschuld van de verkoop van een woning? Dan mogen we rekening houden met de werkelijke bruto maandlast.

5.1.1 Studielening DUO

Studieschulden (DUO) worden meegenomen conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

5.1.2 Overige kredieten

Ook de lasten van kredieten die niet in het BKR geregistreerd staan, brengen we in mindering op de maximaal toegestane financieringslast. Hierbij rekenen we met de werkelijke lasten die voortkomen uit deze financiële verplichtingen, met een minimum van 2% per maand van de oorspronkelijke hoofdsom/kredietlimiet. Voorbeelden hiervan zijn:

- lening(en) van de werkgever
- leasecontracten

Hypothecaire- en onderhandse leningen van ouders (waarbij al dan niet sprake is van (gedeeltelijke) schenking van de rentelasten) toetsen we tegen de werkelijke last. Er dient aangetoond te worden dat de lasten niet kunnen wijzigen tijdens de looptijd middels een schenkingsovereenkomst waaruit dit blijkt

5.2 Erfpachtcanon

De jaarlijkse erfpachtcanon brengen we als verplichting in mindering op de maximale toegestane financieringslast. Is de canonverplichting eeuwigdurend afgekocht? Dan telt deze niet mee als financiële verplichting. Als een herziening van de canon binnen drie jaar op handen is, dan rekenen we met de nieuwe verplichting. De erfpacht moet uitgegeven zijn door een publiekrechtelijk lichaam (provincie, waterschappen of gemeente) of door een woningbouwcorporatie. Dynamic volgt verder de voorwaarden en normen van NHG, deze zijn te vinden op de website www.nhg.nl.

6. Onderpand

6.1 Bestaande bouw

De maximale verstrekking op een onderpand is 100% van de marktwaarde. Bij het bepalen van de marktwaarde gaan we uit van de laagste van:

- de koopsom exclusief roerende zaken (plus verbouwing), en
- de getaxeerde marktwaarde (na verbouwing).

6.1.1 Extra leenruimte Energielabel

Op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet kan, afhankelijk van het huidige energielabel van de woning, voor de berekening van de financieringslast een bedrag buiten beschouwing gelaten worden. Aanvullend hierop kan in het geval van het treffen van energiebesparende voorziening nog een aanvullend bedrag buiten beschouwing

worden gelaten voor de berekening van de financieringslast.. Voor de hoogte van het bedrag wat (maximaal) buiten beschouwing gelaten mag worden en het actuele overzicht van de geaccepteerde energiebesparende voorzieningen, verwijzen we naar de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Voorwaarde is dat, in geval van energiebesparende maatregelen, een verbouwspecificatie met uitsplitsing van de energiebesparende maatregelen aanwezig moet zijn. De begrote kosten voor energiebesparende voorzieningen houden we in een bouwdepot.

Met welke marktwaardes dient er rekening gehouden te worden? Is er sprake van alleen energiebesparende voorzieningen?

- De maximale lening is in dat geval: 100% van de marktwaarde van de woning vóór verbouwing plus de kosten van de energiebesparende voorzieningen.
- Dit bedrag mag niet hoger zijn dan 106% van de marktwaarde van de woning ná verbouwing.

Is er sprake van een combinatie van energiebesparende voorzieningen en andere kwaliteitsverbetering?

- De maximale lening is in dat geval: 100% van de marktwaarde van de woning (exclusief waardevermeerdering door de energiebesparende voorzieningen, inclusief de waardevermeerdering door andere kwaliteitsverbetering) plus opgeteld de energiebesparende voorzieningen.
- Dit bedrag mag niet hoger zijn dan 106% van de marktwaarde van de woning ná verbouwing.

6.1.2 Energiebespaarbudget (EBB)

Met het Energiebespaarbudget kan de aanvrager, in lijn met **artikel 4.1.5., 4.1.6. en 6.1.1.** uit deze acceptatiehandleiding, aanvullend een hypothecaire financiering van EBV realiseren zonder zich op voorhand definitief vast te leggen op de te nemen maatregelen (en de leveranciers). Het maximale bedrag van het Energiebespaarbudget is 6% van de marktwaarde van de woning (eventueel inclusief waardestijging door de reguliere verbouwing).

6.1.3 Nieuwbouw

Een woning zonder afbouwgarantie financieren we niet. De maximale verstrekking op een onderpand bedraagt 100% van de marktwaarde. De marktwaarde bij een nieuwbouwwoning wordt gelijkgesteld aan de stichtingskosten. Dit zijn alle kosten die voor de stichting van de nieuwbouwwoning nodig zijn. Voor meerwerk geldt dat dit maximaal 25% van de koop-/aanneemsom mag bedragen.

Is het onderpand getaxeed? Dan gaan we bij het bepalen van de marktwaarde uit van de laagste taxatiewaarde en de stichtingskosten.

Uit de aanneemovereenkomst moet blijken dat er een waarborgcertificaat is afgegeven door een onderneming aan wie de Stichting Garantiewoning het keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan op: www.garantiewoning.nl.

Deze voorwaarden gelden ook wanneer er sprake is van vernieuwbouw (bijvoorbeeld het volledig strippen en renoveren van een bestaande woning) of transformatiebouw (bijvoorbeeld gebruikersfunctie veranderen van kantoor naar appartement). Een kopie van de door de gemeente afgegeven omgevingsvergunning is een vereiste en het onderpand dient een woonfunctie te krijgen. Als het noodzakelijk is kan aanvullend een taxatierapport opgevraagd worden.

6.1.4 Restschuldfinanciering

We verstrekken geen restschuldfinancieringen.

6.2 Acceptabele onderpanden

Aan het te financieren onderpand stellen wij de volgende eisen:

- het ligt in Nederland
- het is bedoeld voor eigen bewoning
- er is geen executoriaal of conservatoir beslag gelegd op het onderpand
- er is geen sprake van een recht van hypotheek welke in rang vóór Dynamic is gevestigd
- er rust geen gemeentelijke aanschrijving op het onderpand
- het onderpand mag niet verplaatsbaar zijn

Daarnaast moet er sprake zijn van eigen grond, een appartementsrecht en/of een recht van erfpacht. De minimale marktwaarde (na verbouw) van het onderpand is € 80.000.

6.2.1 Koopconstructies

In beginsel accepteren wij bij hypotheekaanvragen met NHG alle door NHG geaccepteerde koopconstructies, door de NHG ook wel het erfpachtconstructies en koperssteun genoemd. Indien er sprake is een erfpachtconstructies of koperssteun, dan dient dit een door NHG goedgekeurde constructie te zijn. De door NHG toegestane erfpachtconstructies of koperssteun staan gepubliceerd op de website van NHG (www.nhg.nl). Voor een actueel overzicht van alle door NHG geaccepteerde koopconstructies verwijzen wij naar de website van NHG. De door NHG goedgekeurde

erfpachtconstructies en koperssteun zijn toegestaan en alleen in combinatie met NHG. Bij erfpachtconstructies of koperssteun waarbij er sprake is van een vermogensrisico, is een combinatie met een aflossingsvrij leningdeel niet toegestaan. Daarnaast dient de waarde van het volle eigendom gehanteerd te worden. Daar wordt mee bedoeld, de waarde van de woning wanneer er geen sprake zou zijn van een erfpachtconstructie of koperssteun. Deze voorwaarden zijn niet van toepassing als het gaat om een traditionele erfpachtconstructie conform de voorwaarden en normen van NHG.

6.3 Bouwdepot

Bij een lening, of een deel van een lening, voor de bouw of verbouw van het onderpand betalen we het leningbedrag in gedeelten uit, afhankelijk van de voortgang van de werkzaamheden. Het niet uitbetaalde gedeelte houden we in depot. De minimale hoogte van het bouwdepot is € 5.000. Een eventueel restant van een bouwdepot wordt afgelost op de lening. Dit geldt ook voor de verhuisregeling.

Voor leningen met NHG geldt dat een bouwdepot verplicht is wanneer er sprake is van kwaliteitsverbetering. Dynamic volgt de voorwaarden en normen van NHG, deze zijn te vinden op de website www.nhg.nl.

Voor leningen zonder NHG is een vrijwillig depot niet toegestaan, een depot is verplicht:

- als de verstrekking en/of de risicoklasse van de lening is gebaseerd op de marktwaarde na verbouw
- bij nieuwbouw
- bij het meefinancieren van energiebesparende maatregelen
- bij achterstallig onderhoud
- als de lening niet betaalbaar is gebleken na een box 3 toets

Betalingen van bouwnota's uit het depot doen we pas nadat eigen middelen bestemd voor de bouw of verbouw op zijn. Het restantdepot moet altijd voldoende zijn om de bouw te voltooien.

Uitbetaling uit het depot doen we aan de hand van getekende nota's of een opgave van de taxateur over de voortgang van de verbouwing. Bij een bouwdepot voor energiebesparende voorzieningen kan een beroep op het depot worden gedaan aan de hand van rekeningen of nota's van een in energiebesparende voorzieningen gespecialiseerd bedrijf. De nota's moeten overeenkomen met een specificatie of offerte van de werkzaamheden die is afgegeven vóór finaal akkoord op de lening. Als gedurende de (ver)bouw het saldo van het bouwdepot onder de € 5.000,- komt wordt het saldo uitgekeerd aan de aanvrager.

De rentevergoeding op een bouwdepot is gelijk aan het gewogen gemiddelde van de rente van alle leningdelen min 1% met een minimum van 0%. Het bouwdepot heeft een maximale duur van 12 maanden voor bestaande bouw en 18 maanden voor nieuwbouw. De looptijd kan zes maanden verlengd worden. Er wordt dan echter geen rentevergoeding meer gegeven over het uitstaande saldo.

6.4 Erfpacht

Uit de erfpachtovereenkomst dient de (resterende) duur van het recht van erfpacht te blijken. Indien de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 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. De erfpacht moet uitgegeven zijn door een publiekrechtelijk lichaam (provincie, waterschappen of gemeente) of door een woningbouwcorporatie. Dynamic volgt verder de voorwaarden en normen van NHG, deze zijn te vinden op de website www.nhg.nl.

6.5 Niet acceptabele onderpanden

Het is bij ons niet mogelijk, ook niet als er sprake is van NHG, om een hypotheek te vestigen op:

- (gedeeltelijk) verhuurd onderpand;
- (woon)boerderijen met agrarische bestemming;
- vakantie- en recreatiewoningen en stacaravans;
- landelijke of gemeentelijke monumenten;
- massief houten woningen van voor het bouwjaar 2013 en vanaf het bouwjaar 2013 zonder betonnen fundering;
- woningen op een industrie- of handelsterrein;
- bedrijfspanden;
- combinatiepand zoals woon-/bedrijfspand of woon-/kantoorpand;
- zakelijke objecten;
- woonboten en waterwoningen (alle drijvende objecten);
- woonwagens en woonwagenstandplaatsen;
- coöperatieve eigendommen;
- onderpanden in huurkoop;

- woningen met het recht van opstal;
- onderpanden die niet volledig zelfstandig bewoond kunnen worden, bijvoorbeeld doordat sanitaire ruimtes gedeeld worden met andere woningen;
- onderpanden waaraan een ABC-, AB/BA, AB/BC- constructie of een vergelijkbare constructie ten grondslag ligt zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Dynamic;
- woningen op vervuilde grond;
- onderpanden op grond uitgegeven in particuliere erfpacht;
- appartementsrecht met een niet-actieve (slapende) vereniging van eigenaren;
- zelfbouw en nieuwbouw in eigen beheer;
- horecapanden waaronder ook coffeeshops, seksshops en sekshuizen;
- beleggingspanden;
- woningen in slechte staat van onderhoud.

Het is niet mogelijk een hypotheek te sluiten bij:

- een onderpand dat alleen economisch eigendom is van de aanvrager, waarbij later het juridisch eigendom wordt overgedragen;
- een Groninger akte (overdracht eerst juridisch en dan economisch eigendom);
- een onderpand waarop het recht van vruchtgebruik rust, of waarop het recht van vruchtgebruik wordt geplaatst;
- een onderpand waarop een zakelijk recht van gebruik en bewoning rust;
- bloot eigendom;
- een woning waarop een executoriaal of conservatoir beslag is gelegd;
- een woning waarop een recht van hypotheek is gevestigd welke in rang vóór Dynamic komt;
- een woning waarop een gemeentelijke aanschrijving rust.

6.6 Beleid grote posten

Als een lening (of de som van alle leningen bij Dynamic) op hetzelfde onderpand hoger is dan € 750.000, dan beperken we de maximale financiering tot 80% van de marktwaarde. Er geldt een absoluut maximum van € 1.000.000. Hier mag niet van worden afgeweken. Dit geldt voor zowel (onderhandse) verhogingen als bij het gebruik van de verhuisregeling.

7. Taxatie

7.1 Taxatierapport

De marktwaarde bij een bestaande woning (eventueel na verbouwing) wordt vastgesteld en moet blijken uit een door Dynamic geaccepteerd taxatierapport.

Het taxatierapport voor de te financieren woning moet altijd gevalideerd zijn door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Dit betekent dat het rapport is uitgebracht door tussenkomst van een gecertificeerd instituut dat een overeenkomst heeft met- en geregistreerd is bij Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Het taxatierapport mag daarnaast niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de datum van het bindend aanbod. Hierbij is de in het taxatierapport vermelde waardepeildatum leidend. Het taxatierapport dient inclusief alle bijlages aangeleverd te worden.

De taxateur van het rapport mag niet (direct of indirect) betrokken zijn bij de transactie of bij de financiering van de woning. De aanvrager geeft zelf opdracht tot taxatie en de taxatiekosten zijn voor rekening van de aanvrager. In geval van een verbouwing van het onderpand moeten in het rapport zowel de marktwaardes voor als na verbouwing vermeld worden. Uit dit rapport dient te blijken welke werkzaamheden verricht worden. We houden bij een verbouwing de marktwaarde na verbouwing aan.

De aanvrager geeft zelf opdracht tot taxatie. Afhankelijk van de situatie moeten ook eventueel de marktwaarde na verbouwing opgenomen zijn. Ook moet rekening worden gehouden met een eventueel zakelijk recht of beperkt recht.

De verbouwspecificatie uit het taxatierapport moet overeenkomen met de financieringsopzet. Bij afwijkingen zal er een nieuwe verbouwspecificatie worden opgevraagd.

Dynamic kan altijd een hertaxatie laten uitvoeren.

7.1.1 Staat van onderhoud en courantheid

Het onderpand moet in goede onderhoudstoestand verkeren en courant zijn. Alle onderdelen van het onderpand moeten door de taxateur qua onderhoud als 'redelijk' of 'goed' gekwalificeerd zijn. Zijn de kosten voor verwacht noodzakelijk herstel meer dan 10% van de marktwaarde? Of is het onderhoud op onderdelen 'matig' of 'slecht'? Dan houden we het deel van de lening dat nodig is voor de verbouwing om de woning op het gewenste niveau te brengen in depot. De taxateur moet de verbouwing en begroting in het taxatierapport toetsen en opnemen. Het herstel mag in eigen beheer uitgevoerd worden. Ingrijpende herstelwerkzaamheden moeten door deskundige bedrijven worden

uitgevoerd. We kunnen om een aanvullende taxatie vragen voordat we tot uitbetaling uit het bouwdepot overgaan.

De courantheid van het onderpand, zoals bepaald in het taxatierapport, mag maximaal 9 maanden zijn.

7.1.2 Vereniging van Eigenaren

Als een gebouw is gesplitst in appartementsrechten is een actieve Vereniging van Eigenaren (VvE) verplicht. In het taxatierapport moeten de onderhoudsstaat, de bouwkundige staat van het gebouw, de vermogenspositie en de reserves van de VvE weergegeven zijn.

Bij een VvE gelden de volgende voorwaarden;

- er is sprake van een actieve VvE;
- de staat van onderhoud van het gebouw moet minimaal 'redelijk' of 'goed' zijn; en
 - de stand van het onderhoudsfonds moet minimaal 'redelijk' zijn; of
 - de stand van het onderhoudsfonds is onvoldoende, maar de staat van onderhoud is 'goed' én er is een meerjaren onderhoudsplan of bouwkundig rapport aangeleverd; of
 - de staat van onderhoud is niet minimaal als 'redelijk' gekwalificeerd, maar de stand van het onderhoudsfonds is 'redelijk' of 'goed' én er is een meerjaren onderhoudsplan en een bouwkundig rapport aangeleverd waaruit blijkt dat het (reserve)onderhoudsfonds voldoende is om (achterstallig) onderhoud en herstelwerkzaamheden op te kunnen vangen.

In deze documenten letten wij op de volgende zaken:

- het is duidelijk welk onderhoud wanneer plaats moet vinden; en
- dat het saldo van het reservefonds hoger is dan de kosten van het benodigde onderhoud; of
- uit het meerjarig onderhoudsplan blijkt dat de begroting van de VvE dekkend is om het onderhoud te kunnen uitvoeren.

Indien er sprake is van een inactieve VvE dan is dit alleen akkoord als:

- de VvE opnieuw wordt geactiveerd;
- de VvE is in oprichting i.v.m. splitsing (overleggen splitsingsakte is dan verplicht);
- de staat van onderhoud van het appartement 'redelijk' of goed is;

- er minder dan 3 appartementen binnen de VvE zijn. Dan is een meerjaren onderhoudsplan en bouwkundig rapport wel verplicht.

7.1.3 Desktop taxatie

Dynamic accepteert vooralsnog geen desktop taxaties als waardebepaling van de woning. Dit artikel geldt ook voor hypotheek onder NHG.

7.2 Taxatievrijstelling

Taxatie is niet nodig voor:

- projectbouw (nieuwbouw)
- een overbrugging, als het te overbruggen onderpand definitief verkocht is
- Bij een (onderhandse) verhoging van de bestaande hypotheek kunnen we volstaan met een WOZ- beschikking als de totale verstrekking niet meer is dan 60% van de marktwaarde volgens de meest recent vastgestelde WOZ-waarde. Dit geldt alleen als er geen sprake is van erfpacht en voor panden die geheel voor eigen gebruik bestemd zijn, waarbij geen sprake is van een bedrijfsdeel. De marktwaarde wordt dan gelijkgesteld aan de meest recent vastgestelde WOZ-waarde.

7.3 Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport is nodig als in het taxatierapport staat dat:

- het direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud (naar schatting) meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde voor verbouwing kost, of,
- nader bouwkundig onderzoek is aan te bevelen.

Het bouwkundige rapport moet opgemaakt zijn door:

- bouw en woningtoezicht van de betreffende gemeente Vereniging Eigen Huis (VEH).
- een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (conform het NHG-model).
- Om belangenverstremgeling te voorkomen willen we expliciet maken dat de bouwkundige keurder en de taxateur onafhankelijk van elkaar het taxatie- en bouwkundig rapport moeten opstellen.
- De herstelkosten moeten gewaardeerd worden op basis van herstel door derden.

8. Lening

8.1 Bedragen

Voor het verstrekken van een lening gelden de volgende minimale bedragen:

- eerste hypotheek: € 50.000 (we verstrekken alleen eerste hypotheek in combinatie met een verhuisregeling)
- vervolglening: € 5.000
- opname uit verhoogde inschrijving: € 5.000
- minimaal leningdeel bedraagt € 5.000

Van de minimale bedragen mag bij uitzondering worden afgeweken bij uitkoop van de partner of bij het gebruik maken van de verhuisregeling. De minimale looptijd van het langstlopende leningdeel is vijf jaar, de maximale looptijd is 30 jaar.

8.1.1 Eigen middelen

Zijn voor het sluiten van de hypotheek eigen middelen nodig? Dan moet de aanvrager die eigen middelen aantonen met een recente saldo-opgave die niet ouder is dan drie maanden. Ook moet de aanvrager de herkomst van de eigen middelen (zie **artikel 2.6.**) aantonen. Als er sprake is van een schenking, dan hebben we een schenkingsovereenkomst nodig. Let op! Cryptocurrencies zijn uitgesloten.

8.1.2 Aflossing en rente

We incasseren de uit de hypotheek voortvloeiende rente- en aflossingsverplichtingen maandelijks achteraf. De aanvrager geeft

hiervoor een automatische incasso af. Zonder deze automatische incasso wordt geen hypotheek verstrekt.

8.1.3 Loan to value-norm aflossingsvrij

- Standaard mag maximaal 50% van de marktwaarde aflossingsvrij gesloten worden.
- Dit geldt voor opnames verhoogde inschrijving, vervolgleningen en hypotheek voor een nieuw aangekochte woning in combinatie met een verhuisregeling.

Is bij een opname binnen de verhoogde inschrijving of vervolglening bij Dynamic het aflossingsvrije deel van de bestaande hypotheek al hoger dan 50% van de

marktwaarde? Dan moet het aflossingsvrije deel op de bestaande hypotheek aangepast worden, zodat de totale hypotheek voldoet aan Loan to value- norm van maximaal 50% aflossingsvrij.

8.1.4 Overlijdensrisicoverzekering

Het afsluiten (en verpanden) van een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht. In het kader van zorgplicht is het aan de adviseur en de klant om samen de individuele situatie te beoordelen en goede afwegingen te maken over dit onderwerp tijdens het adviesgesprek.

9. Vervolglening

Een aanvrager kan op twee manieren een vervolglening krijgen:

- door een tweede of volgende hypotheek af te sluiten
- door deze op te nemen binnen de inschrijving van de bestaande akte

9.1 Tweede en volgende hypotheken

We verstrekken geen tweede hypotheek als de eerste hypotheek geen Lekker Wonen Hypotheek is.

We berekenen de financieringsruimte door eerst de maximale financiering vast te stellen en vervolgens van dit maximum de schuldrest van de lopende lening(en) af te trekken.

9.2 Opname binnen de inschrijving

De aanvrager kan alleen gebruik maken van deze mogelijkheid als bij het sluiten van de lening de hypotheek voor een hoger bedrag is ingeschreven.

10. Overbruggingslening

Een aanvrager kan alleen een overbruggingskrediet aanvragen als er gebruik wordt gemaakt van de verhuisregeling.

Voor het bedrag van het overbruggingskrediet wordt het recht van hypotheek voor het volledige bedrag, inclusief overbrugging, gevestigd op de oude en de nieuwe woning. Voor de huidige woning geldt dat er geen beperking mag zijn met betrekking tot het extra belasten van het onderpand met nog een hypotheek.

De looptijd van het overbruggingskrediet is maximaal 24 maanden.

10.1 Pand onherroepelijk verkocht

Als het pand op basis van de door beide partijen ondertekende verkoopovereenkomst is verkocht en de termijn voor de ontbindende voorwaarden is verstreken, dan is het maximale overbruggingskrediet:

- verkoopprijs huidige woning -/-
- voorbelasting (bestaande hypothecaire schuld) -/-
- 3% van de verkoopsom

10.2 Pand nog niet verkocht

Als de oude woning niet onherroepelijk is verkocht, ook als de ontbindende voorwaarde nog niet zijn verlopen, dan is het maximale overbruggingskrediet:

- 90% van de marktwaarde huidige woning -/-
- voorbelasting (bestaande hypothecaire schuld)

Er dient een volledig taxatierapport niet ouder dan 6 maanden vanaf datum bindend aanbod en een verkoopopdracht aangeleverd te worden. Een verkoopopdracht kan achterwege blijven als het onderpand al te koop staat op een van de bekende verkoopsites of verkocht is maar de ontbindende voorwaarden nog niet zijn verlopen.

10.3 Verrekening spaarwaarde

Bij berekening van de pro resto hoofdsom van de huidige hypotheek wordt geen rekening gehouden met een eventueel opgebouwde spaarwaarde.

10.4 Dubbele woonlasten

Als er gebruik gemaakt wordt van de verhuisregeling en de huidige woning van de aanvrager is nog niet verkocht of geleverd, dan heeft de aanvrager te maken met dubbele woonlasten. De annuïtaire toetslast van de nieuwe hypotheek, de werkelijke last van de bestaande hypotheek en de overbruggingslening moeten binnen de maximale financieringslast passen volgens de toetsing.

10.5 Explain dubbele woonlasten

We kunnen van **artikel 10.4** afwijken als de aanvrager door middel van het aantonen van eigen middelen, in lijn met **artikel 8.1.1**, de werkelijke last van de bestaande hypotheek en de overbruggingslening gedurende de periode van dubbele woonlasten kan betalen. Als de huidige woning nog niet verkocht is of de ontbindende voorwaarden

nog niet onherroepelijk zijn verstreken, dan gaan we uit van een op te vangen periode van twee jaar.

11. Diversen

11.1 NHG afwijkingen

Als een lening wordt aangevraagd met Nationale Hypotheek Garantie zijn in beginsel de NHG voorwaarden en normen van toepassing. Dynamic heeft altijd het recht om een financiering te weigeren. Ook als de financiering voldoet aan de in deze acceptatiehandleiding weergegeven criteria en/of NHG normen. Dynamic hanteert een aantal uitzonderingen ten opzichte van de voorwaarden en normen van NHG. De afwijkingen zijn terug te vinden in onderstaande artikelen:

- artikel 1.4 NHG
- artikel 2.7 Kredietwaardigheid
- artikel 3.1 Inkomen uit loondienst
- artikel 3.1.5 Inkomensbestanddelen variabel
- artikel 3.2 Zelfstandigen
- artikel 3.10 Niet acceptabele inkomens
- artikel 4.1.7 Explain voor senioren
- artikel 5.2 Erfpachtcanon
- artikel 6.4 Erfpacht
- artikel 6.5 Niet acceptabele onderpanden
- artikel 7.1.3 Desktop taxaties

11.2 Bankgarantie

In plaats van de waarborgsom te betalen, kan de aanvrager een bankgarantie afsluiten. Wij verstrekken geen bankgaranties. Een bankgarantie kan afgegeven worden door een externe partij, bijvoorbeeld Nationale Waarborg.

11.3 Fraudepreventie

De adviseur en medewerkers spelen een belangrijke rol bij het voorkomen van fraude. Vermoedt u fraude? Neem dan direct contact met ons op.

Wees extra alert bij:

- niet corresponderende handtekeningen op het identificatiebewijs, de offerte en andere documenten
- een niet juist ingevulde werkgeversverklaring
- familiediensverbanden
- inconsistenties tussen werkgeversverklaring, loonstrook en bijschrijving
- kasbetaling
- een naast het loondienstverband niet vermelde KvK- inschrijving
- een inkomen dat relatief hoog is voor het uitgeoefende beroep
- spaargeld dat niet in relatie staat tot het inkomen
- inbreng van een groot bedrag aan eigen middelen die zeer recent verkregen zijn
- het naast de huidige woning niet melden van overige in bezit zijnde panden
- ABC-constructies
- mogelijke belangenverstremeling
- een aanvraag ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid kort na passeren van een aankoop in combinatie met een verhuisregeling of een verhoging.

Deze lijst is niet onuitputtelijk. Bij twijfel hebben wij het recht om aanvullende informatie of stukken op te vragen.

We controleren elke aanvraag bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken.

11.4 Ontslag Hoofdelijk Aansprakelijkheid

Wanneer partners gaan scheiden en één van de partners eigenaar van de woning blijft en de hypotheek wenst te continueren dan moet de vertrekkende partner uit de hoofdelijke aansprakelijkheid worden ontslagen. Om dat mogelijk te maken moet de verblijvende partner aantoonbaar in staat zijn om de woonlasten volgens de gestelde acceptatienormen te dragen. Bij een (echt) scheiding kan een bindende overeenkomst pas worden uitgebracht als de (echt) scheiding definitief is. In het kader van de relatie beëindiging moeten minimaal de volgende aanvullende documenten aangeleverd worden.

Bij echtscheiding of opheffen van geregistreerd partnerschap:

- echtscheidingsvonnis
- beschikking en inschrijving burgerlijke stand, en

- (concept)akte van verdeling en het echtscheidingsconvenant.

Bij beëindiging samenlevingscontract:

- (concept)akte van verdeling

Ten aanzien van de vertrekkende partij geldt dat deze na het ontslag geen eigenaar meer van de woning mag zijn. Daarnaast moet de vertrekker of de woning duurzaam hebben verlaten of een getekende ontruimingsverklaring hebben aangeleverd.

De aanvraag voor ontslag dient door een adviseur te worden ingediend.

Een aanvraag voor ontslag moet in de volgende situaties met een plausibele en onderbouwde verklaring van de aanvrager aan de geldverstrekker worden voorgelegd:

- Een aanvraag voor ontslag wordt gedaan binnen 12 maanden na de passeerdatum,
- Er een actuele betalingsachterstand is op de hypotheek,
- Er in de afgelopen 6 maanden een betalingsachterstand op de hypotheek is geweest,
- Een actuele betalingsachterstand(en) is op financiële verplichtingen.

Bij de voorlegger zit een plausibele en onderbouwde verklaring van de aanvrager hoe de achterstand is ontstaan. De beschrijving moet kort en duidelijk zijn. Het gaat om de essentiële oorzaken van hoe de achterstand is ontstaan en hoe de achterstand is opgelost. Dit dient onderbouwd te worden met documenten waar dit duidelijk uit blijkt.

Dynamic volgt de voorwaarden en normen van NHG, deze zijn te vinden op de website www.nhg.nl.

11.5 Verhuisregeling

Bij een aanvraag binnen 6 maanden na aflossing van de bestaande lening kan gebruik gemaakt worden van de verhuisregeling. In dat geval is het mogelijk om het rentetarief en de rentestructuur zoals deze van toepassing was bij het aangaan van de rentevaste periode voor een bedrag dat maximaal gelijk is aan het af te lossen leningdeel mee te nemen. Ook de resterende rentevaste periode en de looptijd van de lening blijven hetzelfde na het meenemen van de lening. Indien de rente meeverhuist naar de nieuwe lening dan wordt de bestaande lening, indien deze nog niet is afgelost, aangepast naar het rentepercentage behorend bij een rentevastperiode van 1 jaar. Als de nieuwe lening in een andere tariefklasse valt dan wordt de rente hierop aangepast. Als het hypotheekbedrag van de nieuwe hypotheek hoger is dan de schuldrest van de huidige hypotheek, geldt voor het bedrag dat de klant meer leent de dan geldende rente voor nieuwe hypotheek. Hiervoor is een afwijkende rentevaste periode mogelijk. Bij een

aanvraag van de verhuisregeling voeren wij een nieuwe toetsing uit op basis van de op dat moment geldende acceptatiehandleiding en regelgeving.

Het is slechts voor één partner mogelijk om gebruik te maken van de meeneemregeling. De andere partner moet schriftelijk afstand doen van deze meeneemregeling. De afstandsverklaring is te vinden op onze website.

Indien de consument nog in het bezit is van een oude woning, betrekken we de woonlast van de te verkopen woning bij het bepalen van de maximale financieringslast. Er kan pas een bindend aanbod voor een nieuwe hypotheek worden uitgebracht als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De oude woning is al verkocht, de ontbindende voorwaarden verlopen zijn en de bankgarantie gesteld is, of
- De annuïtaire toetslast van de nieuwe hypotheek en de werkelijke last (rente en aflossing) van de bestaande hypotheek bij elkaar opgeteld passen binnen de maximaal toegestane financieringslast, of
- De aanvrager door middel van het aantonen van eigen middelen (zie **artikel 8.1.1.**) de huidige woonlast (en eventuele overbrugging) gedurende twee jaar kan betalen, of
- De bestaande hypotheek lager is dan 70% van de marktwaarde van de woning, zodat de verkoopprijs ingeval van nood verlaagd kan worden.

In geval van NHG op de nieuwe lening moet de oude woning verkocht zijn, tenzij de annuïtaire toetslasten van beide hypotheeken binnen de maximale financieringslast vallen of aan de bovenstaande voorwaarden wordt voldaan en tegen een niet-NHG rente geoffreerd en geadministreerd wordt / kan worden.

Een eventueel restant van een bouwdepot kan niet worden meegenomen en wordt afgelost op de lening.

11.6 Scenario's

Het product Lekker Wonen heeft specifieke eigenschappen bij verschillende scenario's. Niet ieder scenario is geschikt voor het product Lekker Wonen. De meest voorkomende scenario's en de specifieke eigenschappen van het product Lekker Wonen zijn hieronder uitgeschreven. Dynamic verwacht dat de adviseur in zijn advisering de wettelijke kaders hanteert, waaronder ook of de gekozen aflosvorm bij ieder scenario passend is voor klant.

Verhoging bestaande hypotheek

Bij een verhoging van de bestaande Lekker Wonen Hypotheek zijn de aflosvormen annuïteiten, lineair en aflossingsvrij toegestaan conform de wettelijke kaders. Er dient

rekening gehouden te worden bij een aflosvrije lening dat deze aflosvorm niet voldoet aan de fiscale aflossingsplicht en is (mogelijk) niet (altijd) fiscaal aftrekbaar. De adviseur houdt hierbij rekening met de geldende fiscaliteit. Bij een verhoging kan het verduurzamen van de woning een onderdeel zijn. Om er zeker van te zijn dat het extra geld wordt besteed aan energiebesparende voorzieningen, wordt dit bedrag in een bouwdepot gestort.

Meenemen (verhuisregeling) van de bestaande hypotheek

Bij het meenemen van de bestaande Lekker Wonen Hypotheek zijn de aflosvormen annuïteiten, lineair en aflossingsvrij toegestaan conform de wettelijke kaders. Er dient rekening gehouden te worden bij een aflosvrije lening dat deze aflosvorm niet voldoet aan de fiscale aflossingsplicht en is (mogelijk) niet (altijd) fiscaal aftrekbaar. De adviseur houdt hierbij rekening met de geldende fiscaliteit. Alleen binnen 6 maanden na aflossing van de bestaande Lekker Wonen Hypotheek kan er gebruik gemaakt worden van het meenemen (verhuisregeling). In dat geval wordt het rentetarief en de rentestructuur zoals deze van toepassing was bij het aangaan van de rentevaste periode meegenomen. Indien de rente meeverhuist naar de nieuwe lening dan wordt de bestaande lening, indien deze nog niet is afgelost, aangepast naar het rentepercentage behorend bij een rentevastperiode van 1 jaar. Als de nieuwe lening in een andere tariefklassen valt dan wordt de rente hierop aangepast. Bij het meenemen van de bestaande hypotheek naar een volgende woning kan het verduurzamen van de woning een onderdeel zijn. Om er zeker van te zijn dat het extra geld wordt besteed aan energiebesparende voorzieningen, wordt dit bedrag in een bouwdepot gestort.

Verhoging of meenemen (verhuisregeling) bij pensioen

Bij een verhoging of meenemen (verhuisregeling) van de bestaande Lekker Wonen Hypotheek bij pensionering zijn de aflosvormen annuïteiten, lineair en aflossingsvrij toegestaan conform de wettelijke kaders. Er dient rekening gehouden te worden bij een aflosvrije lening dat deze aflosvorm niet voldoet aan de fiscale aflossingsplicht en is (mogelijk) niet (altijd) fiscaal aftrekbaar. De adviseur houdt hierbij rekening met de geldende fiscaliteit. Vanaf 10 jaar voor de pensioendatum wordt er gerekend met het verwachte pensioeninkomen en toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen op de vastgestelde pensioengerechtigde leeftijd. Om de verstrekking mogelijk te maken zal de klant aantoonbaar in staat moeten zijn de maandlast blijvend te kunnen betalen. Er dient rekening gehouden te worden dat het pensioeninkomen vaak lager is dan het inkomen op het moment dat de klant nog werkt. Dit kan betekenen dat de hypotheek voor de klant lager is. In sommige situaties is het toegestaan om uit te gaan van de werkelijke hypotheeklasten. Daar waar dat kan, hebben we dat opgenomen in deze acceptatiehandleiding. Hierdoor kan het zijn dat de klant een hogere, maar nog steeds verantwoorde hypotheek kan krijgen op basis van hetzelfde pensioeninkomen. In de advisering verwachten wij dat de adviseur zijn advies uitvoert conform de daarvoor

opgestelde wettelijke kaders. De motivering moet worden vastgelegd met berekeningen en documenten zodat blijkt dat het verstrekken van de hypotheek in de specifieke situatie verantwoord is. Bij een verhoging of meenemen (verhuisregeling) van de bestaande Lekker Wonen Hypotheek bij pensionering kan het verduurzamen van de woning een onderdeel zijn. Om er zeker van te zijn dat het extra geld wordt besteed aan energiebesparende voorzieningen, wordt dit bedrag in een bouwdepot gestort.

Verhoging en/of het meenemen van de hypotheek bij OHA

Bij een verhoging en/of het meenemen (verhuisregeling) van de bestaande Lekker Wonen Hypotheek bij Ontslag Hoofdelijk Aansprakelijkheid (OHA) zijn de aflosvormen annuïteiten, lineair en aflossingsvrij toegestaan conform de wettelijke kaders. Er dient rekening gehouden te worden bij een aflosvrije lening dat deze aflosvorm niet voldoet aan de fiscale aflossingsplicht en is (mogelijk) niet (altijd) fiscaal aftrekbaar. Als bij Ontslag Hoofdelijk Aansprakelijkheid een van de klanten in het huis blijft wonen en dus de woning overneemt van de ander, dan is er sprake van een verkrijging van een woning. Deze verkrijging valt onder de nieuwe regels rondom de eigen woning. Dus als degene die in de woning blijft wonen de andere helft van de woning en de andere helft van de hypotheek overneemt, dan valt dat deel onder de nieuwe belastingregels. Dit houdt in dat de helft van de oude hypotheek alleen maar als eigenwoningschuld aangemerkt kan worden als deze volgens een annuïtair of lineair aflossingschema in maximaal 30 jaar wordt afgelost. Voldoet de lening niet aan die eisen, dan is er geen recht op renteaftrek! Dit geldt ook voor het gedeelte dat de hypotheek eventueel verhoogd wordt om de vertrekkende partner uit te kopen. De adviseur houdt rekening met de geldende fiscaliteit. Wanneer klanten gaan scheiden en één van de klanten eigenaar van de woning blijft en de hypotheek wenst te continueren dan moet de vertrekkende klant uit de hoofdelijke aansprakelijkheid worden ontslagen. Om de verstrekking mogelijk te maken zal de klant aantoonbaar in staat moeten zijn de maandlast blijvend te kunnen betalen. Bij een verhoging en/of meenemen (verhuisregeling) van de bestaande Lekker Wonen Hypotheek bij Ontslag Hoofdelijk Aansprakelijkheid kan het verduurzamen van de woning een onderdeel zijn. Om er zeker van te zijn dat het extra geld wordt besteed