

DYNAM/C
HYPOTHEKEN

Acceptatiehandleiding Verantwoord Wonen Hypothec

Maart 2024

Inhoudsopgave

1. Acceptatienormen	5
1.1 Dynamic	5
1.2 Servicemaatschappij	5
1.3 Acceptatiehandleiding en regelgeving	6
1.3.1 Externe databases	6
1.4 NHG	6
1.5 Dienstverlening door derden	6
1.5.1 Doelgroepbepaling	7
1.5.2 Distributiekanaal	8
1.6 Integriteit	9
1.7 Disclaimer	9
1.8 Opvragen extra stukken	9
1.9 Geldigheid stukken	9
2. Aanvrager	9
2.1 Aanvrager(s)	9
2.2 Meerdere aanvragers	10
2.3 Nationaliteit/Verblijfsstatus	10
2.4 Uitgesloten aanvragers	11
2.5 Borgstelling	11
2.6 Herkomst eigen middelen	12
2.7 Kredietwaardigheid	12
3. Inkomen	13
3.1 Inkomen uit loondienst	13
3.1.1 Vast dienstverband	14
3.1.2 Tijdelijk dienstverband met intentie	15
3.1.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentie en overig inkomen	15
3.1.4 Inkomensbestanddelen vast en bestendig	15
3.1.5 Inkomensbestanddelen variabel en structureel	16
3.1.6 Inkomensstijging en toekomstig dienstverband	16
3.2 Zelfstandigen	16
3.2.1 Onderneming als nevenactiviteit of tweede inkomen	17
3.3 Inkomen uit pensioen	17

3.4	Explain tijdelijke inkomensdaling bij pensionering	18
3.5	Inkomen uit lijfrente	18
3.6	Inkomen uit uitkeringen	19
3.7	Alimentatie	19
3.8	Inkomen uit vrij beschikbaar vermogen	19
3.9	Inkomsten uit verhuur	20
3.10	Niet-acceptabele inkomens	21
4.	Maximale financieringslast	21
4.1	Maximale toegestane financieringslast op inkomen	21
4.1.1	Tabel Financieringslastpercentages	21
4.1.2	Inkomenstoets bij één inkomen	22
4.1.3	Inkomenstoets bij twee inkomens	22
4.1.4	Verhogen financieringslastpercentage	22
4.1.5	Explain voor senioren	22
4.1.6	Consumptieve besteding/Box 3	22
4.1.7	Buitenlands belastingplichtig	23
5.	Financiële verplichtingen	23
5.1	Kredieten in BKR	23
5.1.1	Studielening DUO	24
5.1.2	Overige kredieten	24
5.2	Erfpachtcanon	25
6.	Onderpand	25
6.1	Bestaande bouw	25
6.1.1	Extra leenruimte Energielabel	25
6.1.2	Energiebespaarbudget (EBB)	26
6.1.3	Nieuwbouw	26
6.1.4	Restschuldfinanciering	27
6.2	Acceptabele onderpanden	27
6.2.1	Koopconstructies	27
6.3	Bouwdepot	28
6.4	Erfpacht	29
6.5	Niet acceptabele onderpanden	29
6.6	Beleid grote posten	30
7.	Taxatie	31
7.1	Taxatierapport	31

DYNAM/C HYPOTHEKEN

7.1.1	Staat van onderhoud en courantheid	31
7.1.2	Vereniging van Eigenaren	32
7.1.3	Desktop taxatie	33
7.2	Taxatievrijstelling	33
7.3	Bouwkundig rapport	33
8.	Lening	34
8.1	Bedragen	34
8.1.1	Eigen middelen	34
8.1.2	Aflossing en rente	34
8.1.3	Loan to value-norm aflossingsvrij	35
8.1.4	Overlijdensrisicoverzekering	35
9.	Vervolglening	35
9.1	Tweede en volgende hypotheke	35
9.2	Opname binnen de inschrijving	35
10.	Overbruggingslening	36
10.1	Pand onherroepelijk verkocht	36
10.2	Pand nog niet verkocht	36
10.3	Verrekening spaarwaarde	36
10.4	Dubbele woonlasten	37
10.5	Explain dubbele woonlasten	37
11.	Diversen	37
11.1	NHG afwijkingen	37
11.2	Bankgarantie	38
11.3	Fraudepreventie	38
11.4	Ontslag Hoofdelijk Aansprakelijkheid	39
11.5	Verhuisregeling	40
11.6	Scenario's	41

1. Acceptatienormen

1.1 Dynamic

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

De navolgende acceptatienormen gelden voor de onderstaande geldverstrekkers/commerciële producten:

- Geldgever 34 (DCF B.V.), de commerciële producten 37, 38, 39, 46, 47, 82, 83, 450 en 451 (Dynamic Verantwoord Wonen Hypotheek).
- Geldgever 132, het commercieel product 452 (Dynamic Verantwoord Wonen Hypotheek)
- Geldgever 134, het commercieel product 454 (Dynamic Verantwoord Wonen Hypotheek)
- Geldgever 135, het commercieel product 455 (Efima Hypotheken)
- Binnen deze arrangementen worden geen nieuwe klanten meer bediend (alleen indien er sprake is van het toevoegen van een schuldenaar op een lopende lening kan er sprake zijn van een nieuwe klant).
- Klanten kunnen afhankelijk van de geldende voorwaarden worden geholpen met het verhogen van de bestaande hypotheek, omzetten van de aflosvorm of rentevastperiode, meeverhuizen van de rente.
- LET OP: Bij geldgever 134 (Dynamic Verantwoord Wonen Hypotheek) is alleen omzetten van de aflosvorm/rentevastperiode mogelijk. Hier mag geen nieuwe lening verstrekt worden.

Deze acceptatiehandleiding van Dynamic is het kader voor bestaande klanten waarbinnen de hypotheek onder het label 'Verantwoord 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 Databases van derden. 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. 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. Het renteaanbod wordt uitgebracht op basis van het rentetarief voor hypotheken met NHG. 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 hypotheken worden verstrekt aan bestaande klanten. 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 hypotheek binnen onze arrangementen zijn bedoeld voor alle natuurlijke personen van 18 jaar en ouder die handelingsbekwaam zijn en een wens hebben om de bestaande hypotheek te verhogen voor een bedrag tussen de € 6.500 en ten hoogste € 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 binnen dit hypotheekarrangement valt. 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 hypotheek binnen dit arrangement in staat om hun woonwens te vervullen. Dit hypotheekarrangement 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 € 6.500 of hoger dan € 1.000.000. In geval van een verhoging mag de totale hypotheek niet hoger zijn dan € 1.000.000. Binnen dit hypotheekarrangement zijn meerdere 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

Deze aflosvorm is het meest geschikt voor aanvragers die hun bestaande hypotheek willen verhogen of gebruik willen maken van de verhuisregeling en dit bedrag in de afgesproken periode volledig willen terugbetalen. Voor deze aanvragers is het ook 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. De klant moet zich wel realiseren dat in geval van de mogelijkheid van renteaftrek de netto maandlasten bij de start van een annuïteiten hypotheek lager zijn dan bij een lineaire hypotheek en dat deze netto maandlasten stijgen gedurende de looptijd. 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

Deze aflosvorm is het meest geschikt voor aanvragers die hun bestaande hypotheek willen verhogen of gebruik willen maken van de verhuisregeling en dit bedrag in afgesproken periode volledig willen terugbetalen. Voor de aanvrager is het ook 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. Het is een wens van de klant om richting de einddatum te profiteren van zowel dalende bruto als netto maandlasten. De totale lasten van deze lineaire aflosvorm zijn voor de klant lager dan bij bijvoorbeeld een annuïtaire aflosvorm. Om vast te stellen of deze lineaire hypotheek met bijbehorende fiscale kenmerken past is advies van een onafhankelijk adviseur noodzakelijk.

Aflosvrije hypotheek

De aflosvrije hypotheek is geschikt voor aanvragers die hun bestaande hypotheek willen verhogen of gebruik willen maken van de verhuisregeling en een financiering wensen waarbij er niet afgelost wordt tijdens de looptijd. De aflosvrije hypotheek is geschikt voor klanten die de hypotheek gaan aflossen op de einddatum door bijvoorbeeld de verkoop van de woning of met spaargeld. 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. Dit hypotheekproduct is daarmee niet geschikt voor klanten die gedurende de looptijd periodiek hun schuld willen verlagen. 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.

Spaar-, leven- en hybride hypotheek

Binnen deze arrangementen zijn in het verleden naast de 3 bovengenoemde aflosvormen de volgende aflosvormen afgesloten. Spaarhypotheek, levenhypotheek en hybride hypotheek. Deze aflosvormen kunnen niet meer, behalve als voortzetting van een bestaand leningdeel middels de verhuisregeling, aangeboden worden..

1.5.2 Distributiekanaal

De hypotheeken binnen onze arrangementen zijn geschikt voor verkoop aan de doelgroep met advies. Dynamic acht het van groot belang dat de klant wordt gewezen op het inwinnen van advies bij het afsluiten van een hypotheek. Dynamic geeft geen advies. Daarom werkt Dynamic samen met onafhankelijk 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 hypotheeken 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, 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 hypothecaire lening van een van de genoemde arrangementen en enkel voor hetzelfde arrangement als de bestaande hypothecaire lening. De aanvrager(s) moet(en) minimaal 18 jaar oud en handelingsbekwaam zijn. 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 verblijfsdoel 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 de aanvrager(s) langer dan 1 jaar in Nederland wonen en ingeschreven zijn, en
- Uit de werkgeversverklaring of de meest jaarpogave 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.

Als de verstrekking minder is dan 80% van de marktwaarde en ten minste één geldnemer een EER-nationaliteit bezit, kan het inkomen van de partner die een tijdelijke verblijfsvergunning heeft volledig worden meegenomen.

2.4 Uitgesloten aanvragers

Aanvragers zonder bestaande hypotheek van een van de genoemde arrangementen. 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 tien lopende BKR-registraties.

- Aanvragers die in België (NBB-toets), Duitsland (Schufa-toets), Italië (CRIF-toets), Oostenrijk (KSV-toets) wonen, hebben gewoond of deze nationaliteit bezitten, worden ook getoetst via BKR.

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 waarbij het gaat om de essentiële oorzaken van de achterstand(en) die hebben geleid tot de achterstandscodering(en). Een plausibele verklaring is (tijdelijk) verlies van inkomen en langdurige ziekte. Dit dient 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
- 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 dient ook een werkgeversverklaring opgesteld door de accountant en loonstroken met corresponderende bijschrijvingen van de afgelopen drie maanden te worden aangeleverd.

Voor 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 jaar, 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 jaar 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 (NBBU)

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:

- Bruto salaris
- Vakantiegeld
- Vaste 13e 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 werkgeverklaring 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. De toetsing van het inkomen van de directeur/grootaandeelhouder (DGA) is op basis van de werkgeversverklaring. Daarnaast worden ook de cijfers van de BV van de afgelopen drie volledige kalenderjaren beoordeeld. Hiervoor dienen de jaarrekeningen en de definitieve belastingaangiften en belastingaanslagen aangeleverd te worden.

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 AOW-leeftijd heeft bereikt en de andere niet, wordt het financieringslastpercentage op de uit de tijdelijk 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 AOW-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 AOW-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 AOW-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 lijfrenteverzekering 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 lijfrenteverzekering 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 AOW-leeftijd. Als het een 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. Alimentatie telt mee als inkomen voor zover er op het moment van aanvragen nog tenminste 10 jaar recht op is en tenminste 70% van de toetslast betaald kan worden met inkomen uit vast dienstverband of uit zelfstandige onderneming. De alimentatieverplichting 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

De huuropbrengsten die meetellen, berekenen we als volgt:

- huuropbrengst conform huurcontract
- -/- 15% forfaitaire kosten
- -/- rentekosten hypotheek
- -/- aflosverplichtingen hypotheek

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:
- Annuitaire 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 € 16.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast.

4.1.5 Explain voor senioren

Explain voor senioren is niet toegestaan.

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 66% van de 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 verstrekkingpercentage voldoen aan de normen.

Hypotheekaanvragen waarvan een gedeelte nodig is voor het saneren van kredieten worden afgewezen. Aflossen van kredieten door middel van een hypothecaire financiering is niet toegestaan.

Saldering in verband met verhoging van de leencapaciteit is niet toegestaan.

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 hypothecair 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 voorzieningen 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.**, 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 nieuwbouw woning wordt gelijkgesteld aan de stichtingskosten. Dit zijn alle kosten die voor de stichting van de nieuwbouwwoning nodig zijn. Voor meerwerk geldt dat dit maximaal 10% van de koop-/aanneemsom mag bedragen.

De executiewaarde wordt bepaald op 88% van de marktwaarde.

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.

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.

Tijdens de duur van het hypotheekrecht moet de woning voldoende (op basis van herbouwwaarde) verzekerd zijn bij een in Nederland ingeschreven verzekeringsmaatschappij.

Financiering van woonboerderijen en woonhuizen met agrarische bestemming voor meer dan 66% van de marktwaarde is uitgesloten. Financiering kleiner of gelijk aan 66% van de marktwaarde is wel mogelijk met als voorwaarde dat het onderpand als woonbestemming gebruikt wordt. Bedrijfsuitoefening is dus uitgesloten.

6.2.1 Koopconstructies

In beginsel accepteren wij bij hypotheekaanvragen met NHG alle door NHG geaccepteerde koopconstructies, door de NHG ook wel het erfpacht- en kortingsconstructies genoemd.

Indien er sprake is een erfpacht- of kortingsconstructie, dan dient dit een door NHG goedgekeurde constructie te zijn. De door NHG toegestane erfpacht- of kortingsconstructies 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 erfpacht- en kortingsconstructies zijn toegestaan en alleen in combinatie met NHG. Bij erfpacht- of kortingsconstructies 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 erfpacht- of kortingsconstructie. 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 € 7.500. 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

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.

Een bouwdepot mag maximaal 24 maanden, gerekend vanaf de passeerdatum, worden aangehouden. Na deze periode dient ofwel het gehele depot te zijn opgenomen, of moet

het restantbedrag in mindering worden gebracht op de lening. Uitstel mag in uitzonderingsgevallen worden verleend als de bouw of verbouw door overmacht niet tijdig gereed is gekomen en het depot binnen redelijke termijn in zijn geheel zal zijn opgenomen.

De rentevergoeding op een bouwdepot is gelijk aan het gewogen gemiddelde van de rente van alle leningdelen minus één procentpunt (1%). Is het gewogen gemiddelde van de rente van alle leningdelen lager dan 1%? Dan wordt de rentevergoeding op het bouwdepot 0% (nihil).

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, behalve uitzonderingen zoals tijdelijke verhuur op basis van leegstandswet. Hiervoor is wel onze goedkeuring vereist
- (woon)boerderijen met agrarische bestemming met financiering > dan 66% van de marktwaarde
- 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 vooraf 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, sekshops 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 88% 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 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 te 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 zijn de volgende situaties toegestaan;

- 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.

Uit 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
- Alleen bij een (onderhandse) verhoging van een bestaande hypotheek van geldgever 34, de commerciële producten 450 en 451 en geldgevers 13efin kunnen we volstaan met een WOZ-beschikking als de totale verstrekking niet meer is dan 65% 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 in deze gevallen vastgesteld op 100% van de meest recent vastgestelde WOZ-waarde. De executiewaarde is 88% van de marktwaarde. Een kopie van de originele WOZ-beschikking is toegestaan. Waardebepaling op basis van de WOZ-beschikking is niet toegestaan bij nieuwbouw en overbruggingskredieten. **Bij het arrangement Efima is waardebeoordeling op basis van de WOZ-beschikking in zijn geheel niet toegestaan.**

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,
- nader bouwkundig onderzoek is aan te bevelen of

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: € 25.000 (alleen in combinatie met een verhuisregeling mogelijk)
- vervolglening: € 12.500
- opname uit verhoogde inschrijving: € 6.500
- minimaal leningdeel bedraagt € 6.500

Van de minimale bedragen mag 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. Voor Efima geldt dat bij een nieuwe verstrekking de looptijd niet langer mag zijn dan de looptijd van het langstlopende leningdeel.

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 aantonen (zie **artikel 2.6.**). 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 is 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 hypotheek

We verstrekken geen tweede hypotheek als de eerste hypotheek niet hetzelfde arrangement betreft.

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) -/-
- 1,75% van de verkoopsom (of werkelijke kosten indien bekend)

10.2 Pand nog niet verkocht

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

- 70% 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 (zie **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
- familiedienstverbanden
- 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 belangenverstrengeling
- 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 betalingsachterstanden op de hypotheek is,
- Er in de afgelopen 6 maanden 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 rentevast 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 andere 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 de [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 werkelijke last van de bestaande hypotheek en de overbruggingslening 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.

Een lopende spaarverzekering in combinatie met een verhuisregeling kan aan een nieuwe lening worden gekoppeld, mits het rentepercentage hiervan aangepast wordt aan die van de bijbehorende lening (met daaruit voortvloeiende aanpassing van de premie) en de totaal met de spaarhypotheek op te bouwen waarde gedurende de gehele looptijd van de lening nooit hoger is dan de totaal uitstaande lening.

11.6 Scenario's

De hypotheeken binnen onze arrangementen hebben specifieke eigenschappen bij verschillende scenario's. Niet ieder scenario is geschikt voor de producten binnen onze arrangementen. De meest voorkomende scenario's en de specifieke eigenschappen 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 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 hypotheek zijn de aflosvormen annuïteiten, lineair en aflossingsvrij toegestaan conform de wettelijke kaders. De aflosvormen spaar, leven-

en hybride kunnen niet meer, behalve als voortzetting van een bestaand leningdeel middels de verhuisregeling, aangeboden worden. Dit betekent dat de bestaande hoofdsom en looptijd voor deze aflosvormen (spaar, leven en hybride) niet kunnen worden verhoogd en verlengd. 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 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 hypotheek bij pensionering zijn de aflosvormen annuïteiten, lineair en aflossingsvrij toegestaan conform de wettelijke kaders. De aflosvormen spaar, leven- en hybride kunnen niet meer, behalve als voortzetting van een bestaand leningdeel middels de verhuisregeling, aangeboden worden. Dit betekent dat de bestaande hoofdsom en looptijd voor deze aflosvormen (spaar, leven en hybride) niet kunnen worden verhoogd en verlengd. 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 verwachte AOW-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 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 hypotheek bij Ontslag Hoofdelijk Aansprakelijkheid (OHA) zijn de aflosvormen annuïteiten, lineair en aflossingsvrij toegestaan conform de wettelijke kaders. De aflosvormen spaar, leven- en hybride kunnen niet meer, behalve als voortzetting van een bestaand leningdeel middels de verhuisregeling, aangeboden worden. Dit betekent dat de bestaande hoofdsom en looptijd voor

deze aflosvormen (spaar, leven en hybride) niet kunnen worden verhoogd en verlengd. 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 eigenwoningsschuld aangemerkt kan worden als deze volgens een annuïtair of lineair aflosschema 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 in 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 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 aan energiebesparende voorzieningen, wordt dit bedrag in een bouwdepot gestort.