



HOLLAND WOONT
HYPOTHEKEN

HollandWoont

Wijzigingen

Januari 2020



Toelichting

Per 1 januari 2020 wijzigt HollandWoont de acceptatievoorwaarden. Hieronder hebben we een overzicht van alle hoofdstukken die gewijzigd zijn. De aanpassingen zijn *cursief* én **vetgedrukt**.

Belangrijke afwijkingen NHG

1.13	BKR-toets
Afwijking:	HollandWoont stelt een maximum aan het aantal <i>openstaande kredieten</i> . Voor 1 klant geldt een maximum van 6 kredieten. Voor 2 klanten geldt een maximum van 10 kredieten. Alles daarboven is op voorlegbasis.
Artikel 3.1	Oversluiten van NHG naar NHG
Afwijking:	Dit is mogelijk bij HollandWoont. Wel gelden er een aantal aanvullende regels.
3.4.5	Oversluiten SVn Starterslening
Afwijking:	<i>Het is niet mogelijk om een SVn Starterslening over te sluiten met een aanvullende lening.</i>

Arbeidsmarktscan

De arbeidsmarktscan wordt geaccepteerd. Deze geeft inzicht in de kansen van de consument om snel een nieuwe baan in hetzelfde vakgebied te vinden. Ook geeft het de te verwachte zoektermijn in maanden en de bijhorende verdien capaciteit weer. Dit wordt uitgedrukt in een score tussen 0 en 100. De klant neemt de volgende stappen:

- 1) De klant vraagt een gewaarmerkte pdf op van diploma(s) bij DUO met behulp van DigiD.***
- 2) De klant doet de aanvraag op arbeidsmarktscan.nl***
- 3) De gegevens worden geverifieerd op basis van DUO-data***
- 4) De voorlopige uitslag arbeidsmarktscan ontvangt de klant.***
 - a) Is de score lager dan 70? Dan is het niet mogelijk om een hypotheek met de scan aan te vragen en hoeft de klant ook niks te betalen.***
 - b) Is de score boven 70? Dan moet de klant de betaling voltooien en krijgt hij/zij de gewaarmerkte pdf met arbeidsmarkt score.***

De arbeidsmarktscan moet voldoen aan deze voorwaarden:

- De flexwerker(s) moet(en) minimaal 1 jaar werkzaam zijn.***
- De arbeidsmarktscan score moet minimaal 70 zijn.***

Het toetsinkomen is het laagste inkomen van het huidige inkomen of van de verdien capaciteit uit de arbeidsmarktscan.



PGB/Gastouder

Inkomen vanuit een persoonsgebonden budget (PGB) en gastouderschap kan worden meegenomen voor de bepaling van het toetsinkomen.

Voor het **inkomen uit PGB** moet er eerst worden bepaald hoe de overeenkomst is opgesteld. Hiervoor is de zorgovereenkomst nodig. De zorgovereenkomst kan op twee manieren zijn opgemaakt:

1. **Zorgovereenkomst op basis van een arbeidsovereenkomst.** In dit geval moet het inkomen op basis van een UWV-verzekeringsbericht en loonstrook worden bepaald.
2. **Zorgovereenkomst op basis van een opdracht.** In deze situatie gaat het om een zelfstandig beroep. De klant moet een Inkomensverklaring Ondernemer aanleveren.

Is er sprake van een zorg aan een naaste dan is een zorgovereenkomst voor onbepaalde tijd verplicht. Als er meerdere zorgontvangers zijn, dan moet dit aangetoond worden door middel van de zorgovereenkomst.

Het **inkomen uit gastouderschap** kan ook op twee manieren worden aangetoond:

1. Door het aanleveren van een UWV-verzekeringsbericht en loonstrook.
2. Door het aanleveren van een Inkomensverklaring Ondernemer.

Financieringslastpercentage

Om het financieringslastpercentage vast te stellen, moet van alle leningdelen de gemiddelde rente worden gewogen op basis van de hoofdsom per leningdeel, het rentepercentage per leningdeel en de looptijd van het leningdeel. Hierbij wordt ook rekening gehouden met wat is bepaald onder paragraaf [Toetsrente](#) (zie hieronder). In het geval dat er sprake is van meerdere klanten met een inkomen, dan wordt voor de bepaling van het financieringslastpercentage het hoofdkomen aangevuld met **80%** van het tweede inkomen.

Het financieringslastpercentage wordt met maximaal 3 procentpunten verhoogd als er sprake is van een alleenstaande klant van wie het toetsinkomen tussen **€ 21.500,-** en € 31.000,- ligt. Hierbij geldt wel dat het verhoogde financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van € 31.000,-.



Senioren

Bij klanten die op de datum van het hypotheekaanbod de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt mag de financieringslast die van toepassing is op het moment van het bereiken van de AOW-leeftijd worden vastgesteld op basis van de werkelijke lasten in plaats van annuïtaire lasten, indien:

- de klant op de datum van het hypotheekaanbod een woning in eigendom heeft en naar een andere woning verhuist die als hoofdverblijf dient;
- de werkelijke maandlast van de aangevraagde hypotheek gelijk of lager is dan de huidige werkelijke maandlast;
- de werkelijke maandlast van de aangevraagde hypotheek mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast;
- de nieuwe rentevastperiode minimaal 20 jaar bedraagt.

Een kortere rentevastperiode met een minimum van 10 jaar is mogelijk als:

- ***de leeftijd van de jongste partner minimaal 85 jaar is aan het einde van de rentevastperiode; of***
- ***de lening bedraagt aan het einde van de rentevastperiode minder dan 50% van de waarde van de woning; of***

De klant mag ook een rentevastperiode korter dan 20 jaar kiezen, maar aan het einde van deze rentevastperiode moet de hypotheek volledig terugbetaald zijn.

Bovenstaande is ook mogelijk voor klanten die op datum van het hypotheekaanbod de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt, maar dit wel binnen 10 jaar bereiken. Het al opgebouwde pensioen zal als pensioeninkomen worden gehanteerd. De nog op te bouwen rechten kunnen dus niet worden meegenomen als toetsinkomen.

Oversluiten van NHG naar NHG

Bij HollandWoont kan een NHG-hypotheek met behoud van borgtocht overgesloten worden waarbij de hypotheeklening en de huidige waarde van de woning hoger mogen zijn dan de huidige NHG-kostengrens. Omdat maar weinig hypotheekverstrekkers dit voordeel van de NHG benutten, lichten we deze regeling hieronder toe. De klant hoeft in dit specifieke geval alleen borgtochtprovisie te betalen over het extra bedrag ten opzichte van het restant van de huidige NHG-lening.

Let op! Als de huidige looptijd wijzigt of de klant leent meer voor kwaliteitsverbetering dan valt de nieuwe hypotheek onder de NHG-normen 2020.

Aan te leveren stukken

Vanuit het oude dossier van de oude hypotheek moet het volgende stuk aangeleverd worden:

- ***Hypotheekakte oorspronkelijke hypotheek en/of leningovereenkomst oorspronkelijke hypotheek.***



Ook vragen wij de volgende nieuwe stukken op:

- **Inkomensstukken.**
- **Een recent saldobiljet van de oorspronkelijke hypotheek.**
- **Het ondertekende rente- en hypotheekaanbod van de nieuwe hypotheek.**
- **Kostenspecificatie nieuwe hypotheek (mag via HDN worden aangeleverd).**
- **Een kopie van een geldig identiteitsbewijs. Klanten met een niet-Nederlandse nationaliteit moeten daarnaast in bepaalde gevallen ook nog bijvoorbeeld een verblijfsvergunning aanleveren.**

BKR

Naast registraties en coderingen kan een reden voor afwijzing ook zijn (ter beoordeling door HollandWoont):

- Een patroon dat kredieten regelmatig worden afgelost met grotere kredieten.
- **Het aantal openstaande kredieten.** Voor 1 klant geldt een maximum van 6 kredieten. Voor 2 klanten geldt een maximum van 10 kredieten. Alles daarboven is op voorlegbasis.

Minimale overbruggingshypotheek

Is het onderpand verkocht en is er een spaarwaarde van een bank- of spaarrekening gekoppeld aan de huidige hypotheeklening? Dan kan dit in mindering gebracht worden op die huidige hypotheeklening. Daarvoor moet er een bewijs aangeleverd worden waaruit blijkt dat de spaarwaarde van de openstaande hypotheeklening er afgehaald wordt bij de aflosnota.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Is de hypotheeklening niet meer dan 60% van de marktwaarde is? Dan hoeft de VvE alleen ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en actief te zijn.

Verhoging leencapaciteit van € 15.000,- bij een energieneutrale woning

Een bedrag van € 15.000,- mag buiten beschouwing gelaten worden als er sprake is van een aankoop van een woning:

- met een energie-index; of
- met een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul; of
- **zonder primair fossiel energieverbruik.**

Er kan in deze gevallen tot maximaal 100% worden gefinancierd.

