

Acceptatiebeleid Hypotheeken

Versie 3.47
Juli 2021

About this document

Author

Aad Jansen

Department

Mortgages

Date written

2021-06-07

Inleiding

Over Triodos Bank

Triodos Bank is een van de duurzaamste banken ter wereld. Onze missie is om geld te laten werken aan positieve maatschappelijke, ecologische en culturele veranderingen.

Geld heeft veranderkracht

Met het geld van onze klanten realiseren we positieve veranderingen.

Onze doelen:

- Bijdragen aan een samenleving die de levenskwaliteit bevordert en menselijke waardigheid centraal stelt.
- Mensen, bedrijven en organisaties de mogelijkheid bieden hun geld te gebruiken op een manier die mens en milieu ten goede komt en duurzame ontwikkeling bevordert.
- Onze klanten voorzien van vernieuwende financiële producten en een uitstekende klantenservice.

Woningmarkt en het klimaat

Alle gebouwen in Nederland zorgen samen voor ongeveer een derde van de totale CO₂-uitstoot. Tot 2050 moeten er bijna 1000 woningen per dag worden verduurzaamd. Mede om deze reden is Triodos Bank reeds in 2013 gestart met een hypotheekrente gekoppeld aan het energielabel van de woning. Triodos Bank belooft energiezuinige huiseigenaren en kopers van duurzame woningen. Hoe energiezuiniger de woning, hoe lager de rente.

Met het verduurzamen van een bestaande woning, of het aankopen van een duurzame (nieuwbouw) woning dragen onze klanten bij aan de noodzakelijk energietransitie. Ze zijn hierdoor beter beschermd tegen het risico van stijgende energielasten in de toekomst. Duurzaam wonen is goed voor het milieu en:

- Uit onderzoek blijkt dat de woning gemiddeld meer waard wordt;
- Consumenten realiseren maandelijks lagere energielasten;
- Verhogen het comfort van de woning.

Triodos Bank helpt klanten hun woonwensen te realiseren:

- Bij de aanschaf van een woning;
- Bij het verbeteren en verduurzamen van de woning;
- Bij het verlagen van de woonlasten door het oversluiten van de hypotheek.

De wensen van de klant en het budget dat de klant aan zijn woonlasten wil uitgeven zijn een belangrijk uitgangspunt. Bij het aanvragen of wijzigen van de hypotheek toetsen wij de betaalbaarheid aan de acceptatiecriteria die in dit document staan zodat we altijd een verantwoorde financiering kunnen bieden.

Waarom deze gids?

Deze gids beschrijft het acceptatiebeleid hypotheek van Triodos Bank Nederland NV. Deze acceptatiegids is alleen bedoeld voor medewerkers van Triodos Bank en intermediairs met wie Triodos Bank samenwerkt. De gids is afgestemd op hun kennisniveau en daarom niet geschikt voor communicatie aan consumenten. Het is niet toegestaan deze gids te verspreiden. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoudsopgave

1. De aanvrager	7
2. Inkomen	9
3. De Woning	14
4. Financiële verplichtingen	19
5. De hypotheek	21
6. Vaststelling van het maximale hypotheekbedrag	23
7. Financieringslast hypotheek	25
8. Overlijdensrisicoverzekering	26

De uitgangspunten van deze gids

Triodos Bank houdt zich aan de eisen die de wet- en regelgeving aan hypotheekverstrekking stelt. Triodos Bank past de regels toe van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) en de Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF). Ook zijn wij ons zeer bewust van onze eigen verantwoordelijkheid bij hypotheekverstrekking aan onze klanten en hanteren wij als dat nodig is op onderdelen eigen regels.

Het acceptatiebeleid geldt voor hypotheekaanvragen met en zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Bij hypotheeken met NHG toetsen wij tevens of de aanvraag voldoet aan de meest recente Voorwaarden en Normen NHG.

Bijzondere situaties

Uitzonderingen zijn mogelijk. Als een klant bijvoorbeeld niet voldoet aan de normen van de Tijdelijke Regeling Hypothecair krediet (TRHK) en de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF), maar de hypotheekverstrekking wel leidt tot een verantwoorde woonlast.

Bijvoorbeeld wanneer betaalbaarheid van de woonlasten in het verleden is aangetoond, als zeker is dat een inkomen op korte termijn stijgt of wanneer een woning duurzamer wordt gemaakt, in lijn met de missie van Triodos Bank. In die situaties is er sprake van explain, die geldverstrekkers volgens de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) mogen toepassen. In de wet zijn bewust geen kaders gesteld, omdat elke situatie van consumenten weer anders is. Als explain aanvragen goed gemotiveerd en gedocumenteerd zijn, kunnen deze ter flattering worden voorgelegd aan de directeur private banking en hypotheeken van Triodos Bank.

Hieronder staan voorbeelden van situaties waarbij explain mogelijk is. Deze lijst is echter niet uitputtend en geeft een idee waaraan gedacht kan worden.

1. Toetsen met afwijkend inkomen bij werknemer: het toetsinkomen van de werknemer mag verhoogd worden met een door de werkgever schriftelijk onvoorwaardelijk toegezegde inkomensstijging binnen uiterlijk 6 maanden;
2. Toetsen op afwijkend inkomen bij vrij beschikbaar vermogen: het toetsinkomen van de aanvrager mag vermeerderd worden met 3% rendement over het vermogen waarover de aanvrager vrij beschikt (conform GHF);
3. Toetsen op afwijkende hoogte van de lening i.v.m. energiebesparende maatregelen;
4. Toetsen op afwijkende criteria op basis van de kwalitatieve explain: Tenslotte kan – onder strikte voorwaarden – een kwalitatieve explain worden gebruikt voor een afwijkende toetsing op de LTI-norm. De AFM benadrukt echter dat hierop slechts in zeer specifieke maatwerksituaties met recht aanspraak gemaakt kan worden;
5. Te hoge LTI bij oversluiten ná afloop van de rentevastperiode en tijdens de rentevastperiode: de LTI-norm mag onder bepaalde voorwaarden worden overschreden wanneer de hypotheek wordt overgesloten. Deze voorwaarden zijn dat:
 1. De consument niet verhuist;
 2. Het hypotheekbedrag niet wordt verhoogd, anders dan met de eventueel verschuldigde vergoeding voor vervroegde aflossing, advies en afsluitkosten en notaris- en taxatiekosten bij oversluiten.

Tenslotte kan een kwalitatieve explain voor de LTI-norm worden gebruikt. Onder deze explain mogelijkheid kunnen situaties vallen zoals de echtscheidingen, mits de financieringslasten betaalbaar blijven voor consumenten. In geval van relatie beëindiging mag getoetst worden op de beheernormen en als de klant recht heeft op fiscale aftrek van de rente van een aflossingsvrije lening dan mag getoetst worden op werkelijke lasten. De AFM benadrukt dat hierop slechts in zeer specifieke maatwerksituaties aanspraak gemaakt kan worden.

De voorwaarden van bijzondere situaties zijn:

- Toetsbaarheid: Triodos Bank moet aantonen dat de juistheid van de gegevens waarop de uitzonderings situatie is gebaseerd is gecontroleerd;

- **Duurzaamheid:** Triodos Bank heeft op basis van relevante informatie beoordeeld of het aannemelijk is dat de explain situatie een blijvende/aanhoudende situatie betreft. De motivering is vastgelegd en met documenten onderbouwd. Zo heeft Triodos Bank vastgesteld dat al gedurende minimaal één jaar sprake is van een afwijkend uitgavenpatroon. De gehele financiële positie van de consument in die periode wordt in kaart gebracht en betrokken in de beoordeling. Dit betekent dat ook consumptief krediet, schenkingen en vermogen in de beoordeling over die periode worden betrokken;
- **Onderbouwing:** Triodos Bank legt een motivering vast, die een duidelijke en relevante berekening bevat waaruit blijkt dat op basis van de vastgestelde afwijkende inkomens- en/of uitgavensituatie getoetst is op de norm. De uitkomst van die toets levert geen overschrijding op van het maximaal verantwoorde krediet. De motivering mag geen afbreuk doen aan de uitgangspunten bij het verantwoord krediet verstrekken.

De doelgroep senioren

Er zijn regelmatig situaties dat senioren kleiner willen gaan wonen. Als zij voor hypotheekverstrekking voldoen aan de normale verstrekkingnormen is er geen probleem. Als zij echter niet aan deze norm kunnen voldoen dan mag de financieringslast bij aanvraag worden vastgesteld op basis van toegestane lasten. Dit conform het NHG beleid voor senioren.

Naast het NHG beleid voor senioren heeft Triodos Bank een aantal aanvullende regels.

- De marktwaarde van de nieuwe woning is lager dan van de huidige woning
- Het aflossingsvrije deel van de nieuwe hypotheek is maximaal gelijk aan het aflossingsvrije deel van de huidige hypotheek en maximaal 50% van de marktwaarde van de nieuwe woning.
- Na het bereiken van het einde van de looptijd van maximaal 30 jaar voldoet de lening op LTI norm conform de TRHK

1. De aanvrager

1.1 Eigenaar en schuldenaar

Een aanvrager moet eigenaar zijn of worden van de zelf te bewonen woning waarvoor een hypotheek wordt aangevraagd. Uitgangspunt is dat alle eigenaren ook hoofdelijk schuldenaar worden op de hypotheek (zie 1.2).

1.2 Partner van een aanvrager

De partner of echtgenoot van een aanvrager wordt ook hoofdelijk schuldenaar op de hypotheek. Als de partner echter geen eigenaar van de woning wordt én het inkomen van de partner niet noodzakelijk is voor de aankoop, kan deze eis komen te vervallen. In deze situatie geldt aanvullend een door de niet meeverbonden partner ondertekende ontruimingsverklaring.

1.3 Leeftijd

Een aanvrager moet minimaal 18 jaar en handelingsbekwaam zijn om een hypotheek aan te vragen bij Triodos Bank.

1.4 Nederlands ingezetene

Een aanvrager moet op het moment van aanvragen van een hypotheekofferte Nederlands ingezetene zijn en een Burgerservicenummer (BSN) hebben. Het BSN dient te worden vastgelegd bij acceptatie van het Definitief Hypotheek Aanbod (DHA).

1.5 Verblijfsstatus

Als een aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit heeft, moet diegene voldoen aan de volgende criteria:

- De aanvrager heeft de nationaliteit van een EU-lidstaat, Noorwegen, Liechtenstein, IJsland of Zwitserland. De status US Person is geen belemmering voor het aanvragen van een hypotheek); voor alle duidelijkheid aan een US resident verstrekken we geen hypotheek aangezien deze geen ingezetene is;
- Tot 1 januari 2021 dient iemand met de Britse nationaliteit conform art. 126 van het Terugtrekkingsakkoord gelijk behandeld te worden ten opzichte van een andere EU-onderdaan. (NB; Na 1 januari 2021 volstaat een Brits paspoort niet meer en dient de persoon met de Britse nationaliteit over een geldig verblijfsdocument te beschikken);
- De aanvrager waarvan het inkomen benodigd is voor financiering heeft een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd.

1.6 Toetsing bij BKR

Triodos Bank toetst een hypotheekaanvraag altijd bij Bureau Krediet Registratie (BKR). Het resultaat van deze toetsing wordt meegenomen in de beoordeling van de hypotheekaanvraag. Als de aanvrager nu woont in, en/of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, dan moet in dat land ook een opgave van de geregistreerde kredieten opgevraagd worden. Voor België kan dit bij de Nationale Bank België (NBB- toetsing), voor Duitsland bij de Bundesschufa (Schufa-toetsing), voor Oostenrijk bij het Bureau KSV (KSV-toetsing) en voor Italië bij het Bureau CRIF (CRIF- toetsing).

Als uit de toetsing blijkt dat de aanvrager een lening heeft met een codering of achterstandsmelding, dan is een hypotheek bij Triodos Bank niet mogelijk. Behalve in één van deze situaties:

- Een A-melding of 1-codering op een lening die al is afgelost.
- Een A-melding of 1-codering op een lening en deze melding of codering op moment van aanvraag is hersteld.

De aanvraag wordt niet geaccepteerd als uit de toets blijkt dat er een HY, een RH of een RN melding is. Uitzondering hierop betreft de HY code in relatie tot de betaalpauseregeling (vanwege COVID-19).

Als in het BKR een schuldregeling (SR) staat geregistreerd, verstrekt Triodos Bank geen hypotheek. De aanvrager mag ook geen achterstand groter dan één maand hebben op een kredietproduct bij Triodos Bank.

1.7 Identificatie/ Customer Due Diligence

Om integriteitsrisico's te voorkomen, gebruikt Triodos Bank het Customer Due Diligence-beleid (CDD). Bij de CDD-toetsing wordt een aanvrager ook gescreend binnen FCRM op PEP en/of EU-Sanction list registratie.

Volgens de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft) moeten de aanvragers zich bij de adviseur identificeren met een geldig paspoort of identiteitskaart. Een rijbewijs is niet toegestaan omdat daar de nationaliteit niet op staat. De identificatie vindt ook plaats bij de notaris (wettelijke eis).

Triodos Bank checkt iedere aanvrager die hoofdelijk aansprakelijk gesteld wordt bij Stichting Fraudepreventie Hypotheken (SFH). Als de aanvrager daarin is opgenomen, kan er geen hypotheek verstrekt worden.

Iedere aanvrager wordt EVA (Externe Verwijzings Applicatie) en VIS (Verificatie Informatie Systeem) getoetst. Een hypotheek wordt niet verleend als de toetsing van een van de aanvragers een negatieve registratie oplevert.

Aanvragers die meer dan 2 panden bezitten voor de commerciële verhuur naast te overbruggen panden, financieren we niet.

2. Inkomen

Om een verantwoorde hypotheek aan te kunnen bieden kijkt Triodos Bank naar de hoogte van het toetsinkomen. Aanvragers moeten dit inkomen op een legale manier verwerven en in euro's op een Nederlandse bankrekening ontvangen. In zijn algemeenheid geldt voor alle inkomensbestanddelen dat deze vast en bestendig moeten zijn, tenzij expliciet anders aangegeven in deze gids. De bewijsstukken die nodig zijn voor de aanvraag mogen niet ouder zijn dan 3 maanden op datum finaal akkoord.

2.1 Inkomen uit loondienst

De hoogte van het toets inkomen bij een inkomen uit loondienst wordt vastgesteld op basis van de som van de volgende onderdelen:

- Bruto jaarsalaris
- Vakantietoeslag
- Vaste dertiende maand
- Vaste eindejaarsuitkering
- Vaste winstdeling, onafhankelijk van het bedrijfsresultaat
- Onregelmatigheidstoeslag, ploegentoeslag, overwerk, provisie en bonus

In deze gevallen wordt het bedrag over de laatste 12 maanden, conform op de werkgeversverklaring, meegenomen als toets inkomen.

- Bonussen of provisie niet groter dan 20% van het jaarsalaris mogen volledig worden meegeteld. Bonussen of provisies boven 20% van het jaarsalaris mogen voor het meerdere boven 20% voor 1/3 worden meegeteld.
- Individueel keuzebudget (IKB). Deze door de werknemer vrij te besteden inkomensbestanddelen kunnen volledig worden meegenomen.
- Uitkering van een levensloopregeling.

Als uit de salarisopgave of werkgeversverklaring blijkt dat er sprake is van loonbeslag of -sessie wordt de hypotheek niet verstrekt.

2.1.1 Vast dienstverband

Er is sprake van een vast dienstverband als de aanvrager een arbeidsovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd. Het inkomen wordt meegenomen als toets inkomen als het aan deze voorwaarden voldoet:

- De proeftijd is verstreken
- Er is geen intentie om het dienstverband te beëindigen

2.1.2 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Voor onbepaalde tijd: Het vastgestelde inkomen kan als inkomen voor onbepaalde tijd meegenomen worden. Voor bepaalde tijd: NHG ziet dit inkomen als inkomen vanuit flexwerken. Voor niet NHG kan dit worden gezien als inkomen voor bepaalde tijd met intentie.

Is er sprake van een tijdelijke aanstelling als (huis)arts in opleiding, wetenschappelijk onderzoeker of promovendus? Dan kan een intentieverklaring bij tijdelijk dienstverband achterwege blijven. Deze categorie aanvragers accepteren wij dan op basis van het actuele inkomen. Naast een salarisstrook en werkgeversverklaring hebben wij in dit geval ook een kopie van de aanstellings-/arbeidsovereenkomst nodig.

2.1.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring

Er is sprake van een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring als de aanvrager een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd heeft, maar geen 'Verklaring Voortzetting Dienstverband' van de werkgever. Het toets inkomen is dan het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren, met als maximum het laagste inkomen zoals dat op de werkgeversverklaring staat of het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar.

2.1.4 Medewerkers in dienst van overheid: Ambtenaren

Voor ambtenaren gelden in sommige gevallen andere dienstverband- en ontslagregels:

- Een ambtenaar kan een langere proeftijd hebben. Op de werkgeversverklaring staat dat de medewerker een dienstverband voor (on)bepaalde tijd heeft, maar ook een proeftijd. Deze proeftijd is geen belemmering bij de aanvraag van een hypotheek.
- Op de werkgeversverklaring is het hokje wel of geen Directeur- Grootaandeelhouder (DGA) niet aangekruist. Bij de overheid kan geen sprake zijn van DGA, omdat de overheid geen aandeelhouders heeft. Dit is ook geen belemmering bij de aanvraag van een hypotheek.
- Als de aanvrager een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd heeft en het inkomen voor de volledige looptijd van de lening wil meenemen, heeft hij een verklaring voor een dienstverband voor onbepaalde tijd nodig (zie model-werkgeversverklaring). Deze verklaring mag niet worden afgegeven tijdens de proeftijd, tenzij de aanvrager ambtenaar is. De proeftijd van een ambtenaar kan soms namelijk 2 jaar zijn. Als er nog wel sprake is van een proeftijd (behalve bij een ambtenaar), kan het inkomen uitsluitend worden vastgesteld conform NHG (voorwaarde is o.a. aantoonbaar inkomen uit loondienst in de afgelopen 3 jaar). Inkomen dat wordt aangetoond met een Perspectief Verklaring wordt gelijk gesteld aan inkomen voor onbepaalde tijd. <https://www.perspectiefverklaring.nl/hypotheekverstrekker/aangesloten-hypotheek-verstrekkers-1>

2.1.5 Uitgegaan mag worden van een in het vooruitzicht gestelde inkomensverhoging bij de huidige werkgever indien:

- het inkomen wordt genoten uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd;
- waarvan de proeftijd is verstreken;
- deze verhoging ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum bindend aanbod van de lening;
- blijkt een verklaring van de werkgever sprake is van een onvoorwaardelijke inkomensverhoging.

2.2 Inkomen uit onderneming

De hoogte van het inkomen uit onderneming eenmanszaak, ZZP, VOF of maatschappen wordt bepaald op basis van de gemiddelde nettowinst voor belastingen. Het maximum is de nettowinst voor belastingen over het laatste boekjaar. Financiële analyse van de winstcijfers (representativiteit en bestendigheid) en de balanspositie kunnen voor Triodos Bank aanleiding zijn om het inkomen te corrigeren. Als er sprake is van samengesteld inkomen zoals inkomen uit loondienst en inkomen uit onderneming terwijl het inkomen uit onderneming niet noodzakelijk is voor bepaling van de leensom, dan moet wel worden aangetoond dat er geen sprake is van een negatief eigen vermogen of verlies in het afgelopen boekjaar.

Om de bestendigheid van het inkomen uit onderneming te bepalen is een Inkomensverklaring Ondernemers noodzakelijk. Het tot stand komen van deze verklaring wordt door Triodos Bank uitbesteed aan ProudExperts (niet NHG gecertificeerd) of een van de partijen die gecertificeerd zijn door NHG. Verklaringen voor aanvragen mét NHG worden uitsluitend uitbesteed aan één van de door NHG gecertificeerde partijen. Deze zijn te vinden op: www.nhg.nl/Professional/Advies-en-verstrekking/NHG-voor-ondernemers

2.2.1 Zelfstandige ondernemers

Bij eenmanszaken, zzp, vennootschappen onder firma of maatschappen, wordt de hoogte van het toets inkomen vastgesteld op 100% van de nettowinst van de onderneming, de aangiftes inkomstenbelasting (IB) en de jaarrapporten van de afgelopen drie boekjaren bepalen (mede) het inkomen.

2.2.2 Directeur-grootaandeelhouder (DGA)

Het gemiddelde salaris over de laatste 3 boekjaren dat directeur- grootaandeelhouders verdienen is het toets inkomen. Aanvullend wordt beoordeeld of de onderneming het salaris dat de aanvrager verdient, kan blijven betalen. IB-aangiftes van de DGA en de jaarrapporten van de onderneming van de afgelopen 3 boekjaren bepalen (mede) het toets inkomen. De lasten van een eventuele rekening courant (RC) en andere leningen binnen de eigen onderneming, niet zijnde een hypotheekverstrekking aan de DGA worden meegenomen en in mindering gebracht op de leencapaciteit. Dit tegen de werkelijke last. De lasten voortvloeiend uit hypotheek bij de eigen BV die bestemd zijn voor de eigen woning worden bepaald conform de bepalingen in de TRHK en de GHF.

2.2.3 Startende ondernemer

We spreken van een startende ondernemer als de aanvrager nog geen drie volledige boekjaren als ondernemer kan aantonen. Om voor een hypotheek in aanmerking te kunnen komen moet de ondernemer minimaal één volledig boekjaar als ondernemer werken. Naast de cijfers, wordt dan ook gekeken naar de prognose van het toekomstig inkomen op basis van minimaal drie boekjaren.

De beschikbare IB-aangiftes en jaarrapporten, aangevuld met prognosecijfers van de ondernemer, het ondernemersplan en eventueel de IB-aangiftes van de jaren dat de aanvrager in loondienst was bepalen het inkomen.

Bij startende ondernemers toetsen we of de aanvrager vergelijkbare werkervaring in dezelfde branche heeft. Wij volgen het NHG-beleid in deze.

2.3 Inkomen uit pensioen

2.3.1 Huidig pensioeninkomen

Bij aanvragers die met pensioen zijn wordt de hoogte van het toets inkomen vastgesteld op basis van een opgave van de uitkerende instantie en het AOW-bedrag. Een overzicht uit www.mijnpensioenoverzicht.nl is ook geldig omdat daarin alle huidige en toekomstige uitkeringen staan. Uitkeringen van lijfrenteregelingen die al ingegaan zijn kunnen ook worden geaccepteerd. Dan moet de aanvrager een overeenkomst met een verzekeraar overleggen waarvan de duur levenslang is of langer is dan de resterende looptijd van de hypotheek. Gegarandeerde lijfrenteregelingen met de opgebouwde waarde gedeeld door 20 waarbij de duur minimaal gelijk is aan de resterende looptijd van de hypotheek vanaf pensioendatum kunnen ook als inkomen worden meegenomen.

2.3.2 Toekomstig pensioeninkomen

Bij aanvragers die binnen 10 jaar de AOW-gerechtigde leeftijd bereiken, houdt Triodos Bank bij de berekening van de maximale hypotheek rekening met het toekomstig pensioeninkomen. Hiervoor hebben wij de volgende stukken nodig:

- Een uitdraai van www.mijnpensioenoverzicht.nl voor inzicht in het totaalinkomen bij AOW.

Triodos gaat uit van de wettelijk vastgestelde AOW leeftijd als ingangsdatum van het pensioeninkomen. Ook als een individueel pensioenbericht op dit moment nog uitgaat van een andere (latere) leeftijd. Er is tot de AOW datum sprake van inkomen uit loondienst of inkomsten uit onderneming.

Bij ondernemers die pensioen in eigen beheer opbouwen of opgebouwd hebben, beoordelen we of de aanvrager genoeg middelen in de eigen onderneming heeft om aan de pensioenverplichting te kunnen voldoen en of de aanvrager hiermee voldoende pensioen opbouwt. Deze informatie dient te worden onderbouwd door een accountantsverklaring.

2.4 Inkomen uit uitkeringen

Alleen WAO-, IVA- en Wajong-uitkeringen worden meegenomen als toets inkomen (voor zover ze bestendig zijn). De hoogte van het toetsinkomen wordt vastgesteld op basis van een opgave van de uitkerende instantie.

2.5 Inkomen uit partneralimentatie

Inkomen dat de aanvrager uit partneralimentatie ontvangt wordt meegenomen als toetsinkomen voor de looptijd van de alimentatie. Kinderalimentatie wordt niet als toetsinkomen meegenomen.

2.6 Buitenlands inkomen uit arbeid

We maken onderscheid tussen:

- Inkomen in andere valuta dan EUR. Dit inkomen wordt niet meegenomen als toetsinkomen.
- Buitenlandse werknemers met een inkomen in Euro,s maar belastingplichtig in Nederland. Het toets inkomen wordt regulier aan de hand van bruto inkomen beoordeeld, zonder rekening te houden met de 30%-regeling die eventueel van toepassing is.
- Buitenlands inkomen in euro,s en ook belastingplichtig buiten Nederland. Als een aanvrager inkomen in euro's ontvangt waarvoor hij belastingplichtig is buiten Nederland, zijn de hypotheeklasten niet fiscaal aftrekbaar in Box 1. De financieringslast van de hypotheek wordt daarom vastgesteld op basis van niet fiscaal aftrekbare rente.

2.7 Inkomen uit arbeid niet belast in Box 1

Inkomen in lijn met het Acceptatiebeleid mag worden meegenomen als toetsinkomen. Als dit inkomen niet belast is in Box 1, dan mag het 1,5 keer worden meegenomen bij het bepalen van het toets inkomen van de aanvrager. Voor de woonlastberekening moet worden uitgegaan van een Box 3 hypotheekverstrekking. Voorbeelden van doelgroepen zijn medewerkers van de NATO, ESA of Europees Octrooibureau. Zij betalen geen inkomstenbelasting over hun inkomen (in euro's) uit loondienst.

2.8 Inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie

Van een flexibele en/of overige arbeidsrelatie is sprake als het inkomen afkomstig is uit:

- Seizoenswerk;
- Uitzend-, Oproep- of invalwerk;
- Een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen verklaring voor NHG Norm 6.1.4 wordt afgegeven;
- Een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd nog niet is verstreken;
- Een promovendus of onderzoeker (PHD) krijgt geen intentieverklaring van de universiteit;
- Een combinatie hiervan.

In deze gevallen wordt als toets inkomen het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren gebruikt. Hiervoor hebben wij de volgende stukken nodig:

- De jaaropgaven van het loon vóór de loonbelasting;
- De jaaropgaven van eventuele loon vervangende uitkeringen, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar of het actuele inkomen als dit lager is. Het bepaalde inkomen kan voor de hele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken.

Als op het moment van uitbrengen van het Definitief Hypotheek aanbod (DHA) de jaaropgave van het voorgaande kalenderjaar niet beschikbaar is, mag voor de berekening van het gemiddelde jaarinkomen worden uitgegaan van het cumulatieve bruto loon of de cumulatieve bruto uitkering op de laatste loon- of uitkeringsstrook van het voorgaande kalenderjaar.

2.9 Inkomsten uit vermogen

In tegenstelling tot de GHF-norm rekent Triodos Bank inkomsten uit vrij besteedbaar vermogen zoals spaargeld, obligaties en/of aandelen niet mee. Triodos Bank wil dat er inkomen uit (vroegere) arbeid of onderneming aanwezig is.

2.10 Huurinkomsten

We rekenen met 85% van de huurinkomsten exclusief energiekosten ed.. Hierop worden de hypotheeklasten die betrekking hebben op het onroerend goed, die conform de GHF norm worden bepaald, of de werkelijke lasten indien deze hoger zijn, in mindering gebracht. (Indien de rentevastperiode korter is dan 10 jaar, dan is de toetsrente 5%; anders is de toetsrente de werkelijke rente).

De uitkomst hiervan kan worden meegeteld met het toetsinkomen, met dien verstande dat minimaal 50% van het totale inkomen uit inkomen in box 1 dient te bestaan.

Voorbeeld:

Bruto huur	40.000,-
X 85%	34.000,-
Hypotheeklasten rente en aflossing cf. GHF	<u>-/- 8.000,-</u>

Huur inkomsten meenemen	26.000,-
-------------------------	----------

Situatie 1: (huur wordt niet afgetopt i.v.m. 50% regel)

Inkomen uit loondienst	50.000,-
Totaal toets inkomen	76.000,-

Situatie 2 (huur wordt afgetopt i.v.m. 50% regel)

Inkomen uit loondienst	20.000,-
Huurinkomsten meenemen	20.000,-
Totaal toets inkomen	40.000,-

2.11 Schenkingen

Schenkingsconstructies kunnen worden meegenomen zoals bijvoorbeeld periodieke schenkingen. De schenkingsovereenkomst dient te worden aangeleverd.

3. De Woning

Bij Triodos Bank kan een hypotheek worden afgesloten op een woning waar iemand zelf in gaat wonen en eigenaar van is/wordt.

Soorten woningen:

- Appartementen
- Rijtjeshuizen en hoekwoningen
- (Half)vrijstaande woningen
- Tiny houses, mits op eigen grond of grond in erfpacht.
- Passief woningen
- Woon/winkelpanden, hiervoor gelden aanvullende voorwaarden (zie 3.1.1.)
- Watervilla's waarbij sprake is van eigen grond/water of erfpacht waarop de watervilla en is verankerd en ingeschreven wordt in het hypotheekregister i.p.v. het scheepsregister.
- Woonarken, hiervoor gelden aanvullende voorwaarden (zie 3.4)

Algemene voorwaarden waaraan een woning moet voldoen:

- De woning moet in Nederland staan;
- De woning moet uiterlijk op transportdatum eigendom van de aanvrager worden (Uitzondering hierop is de Groninger Akte);
- De woning moet voor permanente bewoning bestemd én geschikt zijn of geschikt te maken zijn én het hoofdverblijf zijn;
- De woning moet voldoende onderhouden zijn of volgens taxatie na verbouwing in voldoende staat van onderhoud zijn;
- De grond mag niet vervuild zijn;
- Als er sprake is van een VVE, moet deze actief zijn en ingeschreven in het register van de KvK.

3.1 Bijzondere situaties en afwijkende voorwaarden

3.1.1 Woon/Winkelpanden

Triodos Bank accepteert woon/winkelpanden en woon/bedrijfspanen als het woongedeelte tenminste 75% van de oppervlakte van het onderpand is. Het woongedeelte én het winkel-/bedrijfsgedeelte moeten gebruikt worden door de aanvrager en in het taxatierapport moet de marktwaarde van het woongedeelte én het winkel-/bedrijfsgedeelte staan. Triodos Bank verstrekt de financiering alléén op de marktwaarde van het woongedeelte.

3.2 Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)

Onder MGE verstaat Triodos Bank alles waardoor de klant niet de volle vrijheid heeft om zijn pand te verkopen. Vaak zijn het huurwoningen die verkocht worden onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden.

Triodos Bank accepteert alleen MGE panden die onder de regelingen van stichting OpMaat worden aangekocht. En alleen onder NHG.

3.3 Nieuwbouwwoningen

Voor nieuwbouw gelden naast de genoemde voorwaarden nog een aantal extra voorwaarden.

3.3.1 Nieuwbouw door projectontwikkelaar en aannemer

Het waarborgcertificaat moet afgegeven zijn door een instelling met het keurmerk van de Stichting Garantie Woning. Een lijst van de huidige keurmerkhouders is te vinden op www.stichtinggarantiewoning.nl.

Als het waarborgcertificaat nog niet afgegeven is, kan ook worden volstaan met:

- een getekende koop-/aanneemovereenkomst met toepassing van SWK-garantie,
- een waarborgregeling in combinatie met de aanwezigheid van een planregistratienummer in de garantie en waarborgregeling.

3.3.2 Particulier Opdrachtgeverschap (PO)

Particulieren kunnen zelf opdrachtgever zijn voor het bouwen van een eigen woning. Dit betekent dat de particulier zelf verantwoordelijk wordt voor (een deel van) het ontwerp, de verzekeringen, de vergunningen en de bouw. De klant kan dit zelf doen of uitbesteden. Hieronder staan de verschillende voorwaarden die hiervoor van belang zijn. De voorwaarden van PO en van CPO zijn gelijk en worden verder genoemd bij CPO.

3.3.3 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Bij CPO gaat het om een groep mensen die samen woningen of een hele woonwijk ontwikkelen. Dit kan op eigen initiatief zijn, maar kan ook op initiatief van een gemeente. Deze groep mensen organiseert zich in een rechtspersoon zonder winstoogmerk, vaak een vereniging. Ze treedt op als de ontwikkelaar van een complex woningen of appartementen. Daarvoor heeft ze de volledige zeggenschap over de grond en draagt ze verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerpen en de bouw van de woningen. Het collectief doet dat samen met een zelfgekozen bouwbegeleider, architect of aannemer. Net als bij individueel particulier opdrachtgeverschap bepaalt de opdrachtgever zelf hoe de woningen eruit komen te zien, zowel van binnen als van buiten. Dit binnen de kaders die de gemeente heeft gesteld.

Omdat er bij PO en het CPO extra risico's zijn stellen we een 4-tal zaken verplicht vóór uitbrengen van het Definitief Hypotheek Aanbod (DHA):

- De omgevingsvergunning moet zijn afgegeven zie 3.3.5
- Er moet een Afbouwgarantie/Insolventieverzekering zijn, conform 3.3.1, tenzij de kredietnemer zelf over voldoende middelen kan beschikken om de afbouw te kunnen financieren. Er moet minimaal 20% van de stichtingskosten aan buffer zijn. Denk hierbij aan spaargelden of een lage LTI of LTV verhouding.
- Er moet een Construction ALL Riskverzekering (CAR) zijn en
- Er moet een gevalideerd Taxatierapport aanwezig zijn.

3.3.4 Zelfbouw

Een woning kan ook door een particulier zelf worden gebouwd. Hij moet dan ook alles zelf regelen, wat voor extra risico's zorgt. Omdat deze aanvragen zelden voorkomen zal van geval tot geval worden bekeken of verstrekking voor klant en bank verantwoord is. Zie ook 3.3.2.

3.3.5 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning is noodzakelijk in het geval van PO, CPO en zelfbouw. Is deze afgegeven dan mag het DHA worden verstrekt. De bezwaartermijn moet uiterlijk op datum passeren verstreken zijn.

3.3.6 Insolventieverzekering

Voor nieuwbouw geldt dat de betrokken aannemer/projectontwikkelaar een insolventieverzekering heeft afgesloten ten behoeve van de koper. Deze verzekering stelt de koper schadeloos als de aannemer/projectontwikkelaar als gevolg van insolventie in gebreke blijft met zijn verplichtingen tot (af)bouw en tot oplevering van de nieuwbouwwoning volgens de koop-/ aannemingsovereenkomst.

Er bestaan constructies waarbij geen sprake is van een verzekeraar en/of een verzekering, maar waar wel een garantie op het afbouwen van de nieuwbouwwoning is afgegeven. Voor aanvragen met of zonder NHG gelden alleen producten en organisaties die ook door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) worden geaccepteerd. Alle andere bouwqualiteitsgaranties moeten vooraf beoordeeld worden. De klant moet een kopie van deze stukken aan Triodos Bank ter beoordeling aanleveren.

3.3.7 CAR-verzekering

Bij nieuwbouw onder eigen beheer toetst Triodos Bank of de aannemer of aanvrager een Construction ALL Riskverzekering (CAR) heeft. Deze verzekering dekt het risico dat, als het gebouw vóór oplevering beschadigd raakt, de aannemer vanuit de verzekering wordt betaald om de schade te herstellen. De verzekerde som van de polis (rubriek I of rubriek A) moet minimaal gelijk zijn aan de bouwkosten.

3.4 Woonarken en watervilla's

Gezien de bijzondere aard en de ligging van woonarken en watervilla's zijn er specifieke eisen voor de financiering hiervan. Zowel voor woonarken als watervilla's is het hypotheekadvies en de financiering voorbehouden aan adviseurs van Triodos Bank. Bij hen zijn deze specifieke eisen bekend.

3.5 Overige onderpanden

3.5.1 Woonboerderijen met bedrijfsmatig agrarisch gebruik worden niet geaccepteerd.

3.5.2 Triodos Bank accepteert onder bepaalde voorwaarden tweede woningen. Zie ook 4.7

Een tweede woning is geen specifiek type onderpand, maar een woning waar legaal permanent mag worden gewoond (dus geen recreatiewoningen), maar die niet gebruikt wordt als eerste woning. Een tweede woning mag alleen door de kredietnemers zelf bewoond en gebruikt worden. Bijvoorbeeld op werkdagen vanwege beperking door woon-werkverkeer (pied-a-terre). De woning moet dus primair voor eigen gebruik of gebruik binnen het gezin (studerende kinderen) zijn en mag niet verhuurd worden. Triodos accepteert/financiert maximaal 2 (extra) panden die niet als eerste woning gebruikt worden (exclusief te overbruggen woningen). Voorwaarde is dat Triodos ook de geldverstrekker is van de eerste woning.

3.6 Waardebepaling woning

Triodos Bank bepaalt de marktwaarde op de volgende wijze:

3.6.1 Aankoop woning bestaande bouw

De marktwaarde is de waarde die door een taxateur is vastgesteld (inclusief eventuele verbouwing) in een gevalideerd taxatierapport.

3.6.2 Financiering van een woning waarvan de aanvrager al eigenaar is:

De marktwaarde is de waarde die door een taxateur is vastgesteld (inclusief eventuele verbouwing) in een gevalideerd taxatierapport.

3.6.3 Nieuwbouwwoningen zijn een optelsom van:

- De koop-/aannemingsovereenkomst (inclusief grond en/of afkoopsom erfpacht, legeskosten, btw).
- De rente verschuldigd over vervallen termijnen vanwege de aankoop van grond en/of aannemingsovereenkomst (bouwrente in periode voor tekenen koop-/aanneemovereenkomst tot en met passeren bij notaris).
- Renteverlies tijdens de bouwperiode 4% gerekend over de koop-/aannemingsom en het eventuele meerwerk.
- Meerwerk, minimaal inclusief badkamer, keuken en toilet (maximaal 30% koop-/aanneemingsom). Als het meerwerk meer is dan 30% dan is een taxatie noodzakelijk.
- Energiebesparende maatregelen. Triodos Bank volgt het actuele NHG beleid.
- Architectenhonorarium.
- Aansluiting op de openbare nutsvoorzieningen.

Overige kosten, zoals notaris- en financieringskosten, tellen niet mee in de bepaling van de marktwaarde. Nadat een nieuwbouwwoning is gekocht en opgeleverd, wordt een aanvraag tot verhoging behandeld als aanvraag bestaande bouw, ongeacht of de woning al bewoond wordt of niet. Als de woning niet projectmatig wordt gebouwd, bijvoorbeeld in eigen beheer, dan wordt de marktwaarde vastgesteld door een nieuwbouwtaxatie.

3.7 Taxatierapport en taxateur/modelmatige waarde verklaring door Calcasa

Een compleet gevalideerd taxatierapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de datum van het definitief aanbod. Het rapport moet zijn gevalideerd door een gecertificeerd validatie-instituut dat is aangesloten bij de Stichting Taxaties en Validaties (STenV). De hybride taxatie die momenteel in ontwikkeling is wordt door Triodos Bank nog niet gehanteerd.

De taxatie moet worden uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

De taxateur mag op geen enkele manier betrokken zijn bij de financiering of bij de aan-of verkoop van de woning. De taxateur moet plaatselijk bekend zijn met het gebied waar de woning staat. Zijn er kwaliteitsverbetering en/of energiebesparende voorzieningen aan de woning gedaan? Dan moet een specificatie van de verbouwkosten én de marktwaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing in het taxatierapport staan.

Als de taxatie nodig is voor een NHG- aanvraag dan moet dit ook zo staan in het taxatierapport.

3.7.1 Waardebepaling Woonarken

De waardebepaling van woonarken wordt gedaan door EMCI- gecertificeerde taxateurs die zijn aangesloten bij Nederlandse Bond van Makelaars in Schepen (NBMS).

3.8 Bouw- en duurzaamheidsdepot

Als de aanvrager een hypotheek voor een nieuwbouwwoning of voor een verbouwing aanvraagt, houdt Triodos Bank een bouwdepot aan bij de hypotheek. Een klant kan het geld uit het bouwdepot laten uitbetalen door bouwnota's (digitaal) in te sturen. Als uit het taxatierapport blijkt dat op grond van de marktwaarde vóór verbouwing, de hypotheek inclusief de verbouwkosten verstrekt kan worden, dan is het aanhouden van een bouwdepot niet verplicht. In geval van NHG wordt er altijd een bouwdepot aangelegd.

Ook gelden de volgende voorwaarden:

- Voor aanvragen zonder NHG hanteert Triodos Bank een minimaal bouwdepot van € 5.000,-. Voor investering in energiebesparing is de grens minimaal € 5.000,-.
- Voor aanvragen met NHG hanteert Triodos Bank, volgens de voorwaarden van NHG, geen minimaal bouwdepot.
- De looptijd van het bouwdepot is 12 maanden voor verbouwingen aan bestaande woningen en 18 maanden voor de bouw van nieuwbou woningen. Als de verbouwing/nieuwbouw na 12 resp 18 maanden niet is afgerond, kan de looptijd éénmalig bij uitzondering met 6 maanden worden verlengd. Vanaf de datum van verlenging wordt geen rente meer vergoed over het depot.
- Als de verbouwing of nieuwbouwtermijnen deels uit eigen geld worden betaald, moet eerst het eigen geld worden gebruikt voordat een betaling uit het bouwdepot kan worden gedaan.

3.9 Erfpacht

Bij erfpacht onderscheiden we 2 verschillende erfpachtcontracten:

1. Erfpachtcontract met een (semi-) overheidsinstelling
2. Particulier erfpacht

Eisen voor alle erfpachtcontracten:

- De looptijd van de hypotheek is korter of gelijk aan de resterende duur van het erfpachtcontract.
- Als 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.
- Als de erfpacht onvoorwaardelijk wordt verlengd, mag worden uitgegaan van de nieuwe einddatum van het erfpachtcontract.

3.9.1 Erfpacht (semi)overheid

Triodos Bank financiert woningen die staan op grond uitgegeven in erfpacht, als de erfpacht is uitgegeven door (semi) overheidsinstanties. Triodos Bank geeft toestemming voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht die in de gemeenten Amsterdam en Utrecht actief gestimuleerd wordt.

3.9.2 Particuliere erfpacht

Triodos Bank financiert woningen die staan op grond uitgegeven in particuliere erfpacht onder bepaalde voorwaarden. Hierbij maken we onderscheid op basis van de datum waarop de erfpacht is uitgegeven.

3.9.2.1 *Particuliere erfpacht uitgegeven vóór 1 juli 2014*

Triodos Bank accepteert particuliere erfpacht alleen wanneer een Notariële Opinie met oordeel 'groen' kan worden aangetoond. Alleen een notaris die is aangesloten bij de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en het Nederlands Instituut voor Erfpacht (NlVE) kan deze Opinie afgeven.

3.9.2.2 *Particuliere erfpacht uitgegeven ná 1 juli 2014*

Is de erfpacht na 1 juli 2014 uitgegeven, dan kan een hypotheek bij Triodos worden aangevraagd als de erfpacht is uitgegeven voor **onbepaalde** tijd. Daarnaast moeten de erfpachtvoorwaarden zijn opgesteld conform het model erfpachtvoorwaarden van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB).

3.10 Bankgarantie

Voor aanvragen die rechtstreeks bij Triodos worden gedaan verzorgt de adviseur de aanvraag van de bankgarantie via de Nationale waarborg. Zie www.nationalewaarborg.nl

De garantie wordt niet eerder aangevraagd nadat de opdracht tot dienstverlening is getekend en het renteaanbod is uitgebracht. De verdere afhandeling van de garantie wordt door de nationale waarborg rechtstreeks met de klant gedaan. Triodos Bank is daarin geen partij meer.

4. Financiële verplichtingen

Triodos Bank kijkt naar de hoogte van de financiële verplichtingen van de aanvrager om een verantwoorde hypotheek aan te kunnen bieden.

Hieronder beschrijven we met welke verplichtingen en lasten Triodos Bank rekening houdt. Per type verplichting beschrijven we hoe de lasten worden vastgesteld. Als de aanvrager uiterlijk bij de start van de hypotheek een krediet of lening heeft afgelost, worden die lasten niet meegenomen. De aanvrager moet hiervoor bewijs leveren vóór het definitieve aanbod wordt gedaan.

4.1 BKR-geregistreerde kredieten

Triodos Bank toetst op het aanvraagmoment altijd bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). Conform de GHF worden de maandlasten van een BKR- geregistreerd krediet vastgesteld op basis van 2% van de limietsom bij een doorlopend krediet of het oorspronkelijke kredietbedrag zoals blijkt uit de BKR-toetsing, tenzij deze aantoonbaar lager zijn. Deze lasten worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast.

4.2 Studielening

Als de aanvrager een studielening heeft die dateert van voor 1-9-2015 dan worden de maandlasten hiervan op 0,65% gesteld. Als het een studiefinanciering betreft van na 1-9-2015 dient de wegingsfactor te worden bepaald op grond van de tabel op <https://www.nhg.nl/voorwaarden-normen/voorwaarden-normen-2021/7-toetsing/7-3-aftrek-overige-financiele-verplichtingen/>

Indien uit correspondentie van DUO blijkt dat sprake is van een extra aflossing op het lening bedrag en op basis daarvan een nieuwe maandannuïteit is overeengekomen, mag worden uitgegaan van 0,75% respectievelijk 0,45% van de oorspronkelijke hoofdsom minus de extra aflossing. De berekende studielasten worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast.

4.3 Andere kredieten die niet in BKR staan geregistreerd

Als de aanvrager een krediet heeft dat niet in het BKR geregistreerd staat, dan worden de maandlasten van dit krediet ook vastgesteld op basis van 2% van het overeengekomen kredietbedrag. Deze lasten worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast. De lasten voortvloeiend uit leningen bij ouders of uit eigen BV die bestemd zijn voor de woning worden bepaald conform de bepalingen in de GHF. Als deze lasten aftrekbaar zijn voor de IB dan mag worden getoetst in box 1 en anders in box 3 conform GHF.

4.4 Erfpachtcanon

Als de woning op in erfpacht uitgegeven grond staat en de aanvrager een periodieke erfpachtcanon betaalt, wordt die jaarlijkse canonverplichting in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast.

4.5 Te betalen partneralimentatie

Als een klant aangeeft langer dan 12 jaar geleden gescheiden te zijn, dan dient de meest recente aangifte IB/ VB als uitgangspunt om dit aan te tonen.

Als de scheiding korter dan 12 jaar geleden is uitgesproken dan dienen het convenant, de uitspraak van de rechter en de inschrijving GBA overlegd te worden.

Als de aanvrager verplicht is om partneralimentatie aan een ex- partner te betalen, wordt de jaarlijkse alimentatieverplichting voor de (resterende) duur in mindering gebracht op het toets inkomen van de aanvrager. Te betalen kinderalimentatie wordt niet als verplichting meegenomen.

4.6 Tijdelijk dubbele hypotheeklasten

De verplichtingen uit een bestaande hypothecaire financiering van een verkochte of te verkopen woning en van een overbruggingsfinanciering mogen buiten beschouwing worden gelaten. De voorwaarde hiervoor is dat de verplichtingen uit de hypothecaire financiering gedurende een realistische periode van tenminste 1 jaar of tot aan passeren van de oude woning als deze al is verkocht, door de klant kunnen worden nagekomen. Bijvoorbeeld als de aanvrager voldoende spaargeld heeft om de extra lasten te kunnen overbruggen. Of als de LTI niet maximaal wordt benut. Als de oude woning al verkocht is, geldt als realistische periode gelijk aan de duur tot passeren. Bewijs is hiervoor niet nodig. Het is de taak van de adviseur om dit mee te nemen en vast te leggen in het advies.

4.7 Woonlasten i.v.m. aanschaf pied-à-terre

Als de klant een huidige woning heeft en als 2^e woning een pied-à-terre koopt, moeten de lasten van de eerste woning wel meegenomen worden. Op het pied-à-terre zelf verstrekken we geen hypotheek. Dat kan wel uit het opnemen van de overwaarde op de 1^e eigen woning.

5. De hypotheek

5.1 Hoogte van de hypotheek

Het minimale hypotheekbedrag is € 25.000,- voor een nieuwe eerste hypotheek. Voor een verhoging van een bestaande hypotheek is het minimale bedrag € 10.000,-. Het maximale hypotheekbedrag is € 2.500.000,-.

5.2 Looptijd van de hypotheek

De maximale looptijd van de hypotheek is 30 jaar. In het geval van een restschuldfinanciering geldt een maximale annuïtaire looptijd van 15 jaar. Voor erfpacht geldt artikel 3.9.

5.3 Aflossingsvrije hypotheek

Een aflossingsvrije hypotheek is mogelijk tot maximaal 50% van de getaxeerde marktwaarde van de woning.

5.4 Extra hypotheek waarbij de huidige hypotheek niet bij Triodos Bank loopt

Triodos Bank verstrekt geen tweede hypotheek als de eerste hypotheek bij een andere geldverstrekker loopt. De enige uitzondering hierop is de overbruggingshypotheek.

5.5 Overbruggingshypotheek

Een overbruggingshypotheek kan worden aangevraagd wanneer de hypotheek voor de nieuwe woning bij Triodos Bank wordt afgesloten. Per hypotheekaanvrager kan maximaal één overbruggingshypotheek worden aangevraagd op de door de aanvrager te verkopen woning. In geval dat twee mensen die elk een eigen woning hebben gaan samenwonen en een nieuwe woning kopen kunnen er dus 2 overbruggingskredieten worden aangevraagd.

Als een bestaande hypotheekklant van Triodos Bank voor aankoop van een nieuwe andere woning geen nieuwe hypotheek meer nodig heeft, dan kan een losse overbrugging worden verstrekt. Triodos Bank vestigt hypotheekrecht op de woning die verkocht wordt én op de nieuwe woning. De maximale looptijd is 2 jaar.

5.5.1 Hoogte van de overbruggingshypotheek

Triodos Bank berekent het maximale bedrag van een overbruggingshypotheek als volgt:

Status verkoop van de oude woning	Maximale bedrag van de overbrugging
De woning is verkocht en de termijn voor ontbindende voorwaarden is verstreken.	Opbrengst +/- kosten +/- restant hypotheeksaldo + aflossing van gegarandeerde en verpande leven en beleggingspolissen.
De woning is verkocht en de termijn voor ontbindende voorwaarden is nog niet verstreken.	Waarde genoemd in de verkoopakte x 90% +/- restant hypotheeksaldo + aflossing van gegarandeerde en verpande leven en beleggingspolissen.
De woning staat of gaat in de verkoop.	Marktwaarde van de woning x 90% +/- restant hypotheeksaldo + aflossing van gegarandeerde en verpande leven en beleggingspolissen.

De waardebepaling van de te verkopen woning t.b.v. een overbruggingskrediet kan op een van de volgende drie manieren:

1. D.m.v. een voorlopige verkoopakte ongeacht of de termijn ontbindende voorwaarde is verstreken.
2. D.m.v. een modelmatige taxatie uit Calcasa met de minimale betrouwbaarheid bovengemiddeld.
3. D.m.v. een gevalideerd taxatierapport.

Als de verkoopopbrengst hoger is dan vooraf ingeschat, mag het overschot boetevrij afgelost worden op een van de nieuwe lening delen. Indien een overbruggingskrediet niet nodig is, dan mag de waarde van de te verkopen woning ook dmv een WOZ waarde verklaring worden vastgesteld.

5.6 Restschuld

Toekomstig verkoopverlies

Als een aanvrager al een woning bezit die gefinancierd is, houden wij rekening met een (mogelijk) toekomstig verkoopverlies. Dit doen we om te voorkomen dat een aanvrager in de toekomst geconfronteerd wordt met een restschuld die niet kan worden betaald of gefinancierd.

Status verkoop van de oude woning	Maximale bedrag van de overbrugging
De woning is verkocht en de termijn voor ontbindende voorwaarden is verstreken.	Opbrengst +/- kosten +/- restant hypotheeksaldo + aflossing van gegarandeerde en verpande leven en beleggingspolissen.
De woning is verkocht en de termijn voor ontbindende voorwaarden is nog niet verstreken.	Waarde genoemd in de verkoopakte x 90% +/- restant hypotheeksaldo + aflossing van gegarandeerde en verpande leven en beleggingspolissen.
De woning staat of gaat in de verkoop.	Marktwaarde van de woning x 90% +/- restant hypotheeksaldo + aflossing van gegarandeerde en verpande leven en beleggingspolissen.

De marktwaarde van de te verkopen woning wordt bepaald conform het gestelde onder 5.5.

Triodos Bank toetst vervolgens of aan een van onderstaande voorwaarden is voldaan:

- Er is geen potentieel verkoopverlies.
- Het potentiële verkoopverlies kan met eigen middelen worden betaald op moment dat deze ontstaat.

5.7 Hypotheek niet bedoeld voor financiering woning

Het is mogelijk om bij Triodos Bank een hypotheek aan te vragen die (deels) niet bedoeld is voor de financiering van de eigen woning. Wij verstrekken in dit geval alleen financieringen die in lijn zijn met onze eigen visie. Bijvoorbeeld om zorgkosten te kunnen betalen of een financiering die ervoor zorgt dat iemand in zijn huidige woning kan blijven wonen. Leiding gevende of senior medewerker moet hiervoor toestemming geven.

5.8 SVn Starterslening

Triodos Bank verstrekt hypotheek in combinatie met een Starterslening van SVn. De Starterslening is altijd een aanvulling op de Triodos Hypotheek. De Starterslening en de 1ste hypotheek moeten worden afgesloten met NHG. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) komt met een bindend aanbod waarin de eerste hypotheek als eis is opgenomen. Een uitgebracht aanbod voor de Starterslening kan niet meer worden aangepast. De Starterslening is dus niet langer het sluitstuk van de totale financiering, maar het startpunt. De hoogte van de Starterslening hangt af van het inkomen, het eigen vermogen en de voorwaarden van de gemeente. Niet elke gemeente biedt de starterslening aan. De Starterslening kan aangeboden worden door de SVn en de gemeente en overbruggt het verschil tussen de verwervingskosten van de woning en het bedrag dat de aanvrager(s) maximaal kunnen lenen volgens de normen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De voorwaarden Starterslening zijn te vinden op www.svn.nl

6. Vaststelling van het maximale hypotheekbedrag

6.1 Samenloop van hoge Loan to Value en Loan to Income:

Voor nieuwe hypotheekaanvragen vanaf €750.000,- heeft Triodos een beperking t.o.v. de TRHK. Als de Loan to Income en de Loan to Value beiden 90% of hoger zijn dan zal de aanvraag in de regel niet gehonoreerd worden.

De reden hiervoor is dat bij deze doelgroep verwacht mag worden dat er een substantiële inbreng uit eigen middelen zal zijn of ruim voldoende bestendig inkomen aanwezig is. Mensen die deze ruimte niet hebben zijn extra kwetsbaar.

6.2 Maximale hypotheek t.o.v. woningwaarde

De maximaal toegestane hypotheek is 100% van de marktwaarde van de woning. Voor woningen met energie labels C t/m G en waarvoor geen concrete plannen zijn om te verduurzamen geldt een maximale LtV van 90%. De reden hiervoor is dat het in de toekomst niet ondenkbaar is dat de waardeontwikkeling van onzuinige woningen achterblijft t.o.v. energiezuinige woningen.

Bij hypotheekverstrekking geldt als waardebepaling de getaxeerde marktwaarde en niet de aankoopprijs. De reden hiervoor is dat de taxaties gevalideerd zijn en we geen discussies willen bij kleine afwijkingen. Als er sprake is van een grote afwijking (>10%) is het de taak van de adviseur om de klant hierop te wijzen en dit mee te nemen in het advies.

6.3 Uitzondering bij energiebesparende maatregelen

Als er energiebesparende voorzieningen aan de woning worden gedaan mogen de kosten van deze voorzieningen worden meegefinancierd in een hypothecair krediet. Een voorwaarde hiervoor is dat het hypothecair krediet niet meer dan 106% van de waarde van de woning is inclusief energiebesparende maatregelen.

6.4 Maximale hypotheek t.o.v. inkomen

Om te bepalen of een hypotheek verantwoord is ten opzichte van het inkomen van de aanvrager, vergelijkt Triodos Bank de financieringslast van de hypotheek met de woonlast die maximaal is toegestaan. De financieringslast van de hypotheek mag niet hoger zijn dan de maximaal toegestane woonlast. Voor woningen met energie labels C t/m G en waarvoor geen concrete plannen zijn om te verduurzamen geldt een maximale LtI van 90%. De reden hiervoor is het voorkomen van overcreditering in de toekomst wegens stijgende energielasten.

6.5 Maximaal toegestane woonlast

De maximaal toegestane woonlast is het jaarlijkse bedrag dat een aanvrager maximaal mag besteden aan de financiering van zijn woning. Dit bedrag wordt berekend door het toets inkomen te vermenigvuldigen met het financieringslastpercentage. Vervolgens worden de verplichtingen in mindering gebracht. Dit conform de TRHK en de door het NIBUD vastgestelde woonlastpercentages.

6.6 Inkomen voor bepalen het financieringslastpercentage

Het financieringslastpercentage wordt bepaald op basis van het toets inkomen van de aanvrager met het hoogste inkomen. Wanneer er meer dan 1 aanvrager met inkomen is, wordt dit inkomen verhoogd met 80% van het lagere toets inkomen (norm 2020).

6.7 Verplichtingen

Zoals aangegeven in hoofdstuk 4 worden de volgende verplichtingen in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast:

- De lasten van BKR-geregistreeerde kredieten
- De lasten van een studieschuld
- De lasten van andere kredieten die niet bij BKR staan geregistreerd
- De erfpachtcanon

7. Financieringslast hypotheek

De financieringslast van de hypotheek wordt, ongeacht de hypotheekvorm, bepaald op basis van een annuïtaire toetsing met een looptijd van maximaal 30 jaar. Bij het bepalen van de financieringslast wordt rekening gehouden met de toets rente en de looptijd van het lening deel.

Als een klant bewust kiest om een (aflossingsvrije) hypotheek aan te gaan en er geen renteaftrek Eigen Woning van toepassing is voor dit lening deel, dan wordt deze aflossingsvrije hypotheek altijd als Box 3 lening getoetst.

7.1 Toets rente bij bepalen financieringslast

De toets rente is de rente waarmee wordt gerekend bij het bepalen van de financieringslast van de hypotheek.

De toets rente wordt op de volgende manier bepaald:

(Restant) rentevaste perioden	Bepaling toetsrente leningdeel
>= 120 maanden	Toetsrente = offerterente van het leningdeel
< 120 maanden	Toetsrente = de hoogste van: <ul style="list-style-type: none">• offerterente van het leningdeel• en de AFM Toetsrente

8. Overlijdensrisicoverzekering

Sinds 1 januari 2018 stelt Triodos Bank een overlijdensrisicoverzekering niet meer verplicht. NHG heeft deze verplichting in 2018 laten vervallen en in 2020 bepaald dat bestaande verpandingen kunnen vervallen. De reden hiervoor is dat consumenten in het hypotheekadvies uitgebreid gewezen worden op het financiële risico van overlijden. Verzoeken tot doorhalen van verpanding van bestaande verzekeringen zullen worden gehonoreerd. De adviseur zorgt dat de klant een bewuste keuze kan maken om dit risico al dan niet te verzekeren.

