

Acceptatiebeleid Hypotheeken en Acceptatiebeleid Beheer Hypotheeken

Versie 3.52
Januari 2025

About this document

Document version history

Version	Date	Status	Author
3.45	2020-08-14	Draft	Aad Jansen
3.45	2020-08-14	Draft met input van adviseurs	Aad Jansen
3.45	2020-09-09	Final draft	Aad Jansen
3.46	2020-12-01	Kleine tekstuele verbeteringen	Aad Jansen
3.47	2021-07-19	Final	Aad Jansen
3.48	2022-07-19	Final	Aad Jansen, Mark van der Meulen
3.49	2023-01-17	Final	Mark van der Meulen
3.50	2023-06-01	Draft	Mark van der Meulen
3.51	2023-09-19	Final	Mark van der Meulen
3.52	2024-04-30	Draft	Mark van der Meulen
3.52	2024-12-15	Final	Mark van der Meulen

Reviewers

Review date	Name	Function
09-09-2024	Tanja Schuddebeurs, Jan Peeters, Janiene de Ruiter-Meijer Chris Klijnstra Sjoerd Molleman	Mortgage Expert Underwriter Mortgage Expert Life Event
10-10-2024	Annie de Langen Rene Reijnen Ike Lieshout	Credit Risk Credit Risk Compliance
06-12-2024	Annie de Langen Ike Lieshout	Credit Risk Compliance

Related documents

Document title	Date of document
Gedragcode Hypothecaire Financieringen	
Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet	

Approvers

Version	Name & Position or body	Date
3.52	TBNL Local Credit Committee Private Mortgages o.b.v. advies CR TBNL (Annie de Langen en René Reijnen)	28-11-2024

De aanbevelingen en actiepunten van versie 3.52 zijn in de notulen van de LCCPM en de actielijst opgenomen en verwerkt in deze versie.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
1.1 Waaron deze gids?	6
2. De uitgangspunten van deze gids	7
3. Definities	8
3.1 Afkortingen	8
3.2 Definities	8
4. Wat is er gewijzigd t.o.v. 3.51	9
5. Acceptatiebeleid Hypotheken	10
5.1 De Aanvrager	10
5.1.1 Eigenaar en schuldenaar	10
5.1.2 Partner van een aanvrager	10
5.1.3 Twee of meer eigenaren en/ of andere relatie dan levenspartner	10
5.1.4 Leeftijd	10
5.1.5 Nederlands ingezetene	10
5.1.6 Verblijfstatus en identiteitsbewijs	10
5.1.7 Aanvragers met meer dan twee onroerende zaken in bezit	11
5.1.8 Toetsing bij BKR	11
5.1.9 Identificatie/ Customer Due Diligence	11
5.2 Inkomen	12
5.2.1 Inkomen uit loondienst	12
5.2.2 Vast dienstverband	13
5.2.3 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring onbepaalde tijd / bepaalde tijd	13
5.2.4 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring	13
5.2.5 Medewerkers in dienst van overheid: Ambtenaren	13
5.2.6 In het vooruitzicht gestelde inkomensverhoging:	13
5.2.7 Inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie	14
5.2.8 Perspectiefverklaring	14
5.2.9 Arbeidsmarktscan	14
5.2.10 Inkomen uit onderneming	14
5.2.11 Zelfstandige ondernemers	15
5.2.12 Inkomen uit pensioen	15
5.2.13 Inkomen uit uitkeringen	16
5.2.14 Inkomen uit partneralimentatie	16
5.2.15 Buitenlands inkomen uit arbeid	16
5.2.16 Inkomen uit arbeid niet belast in Box 1	16
5.2.17 Inkomen uit vermogen	16
5.2.18 Huurinkomsten	16
5.3 De Woning	17
5.3.1 Bijzondere situaties en afwijkende voorwaarden	18
5.3.2 Nieuwbouwwoningen	18
5.3.3 Woonarken en waterwoningen	20
5.3.4 Overige onderpanden	20
5.3.5 Waardebepaling woning	20
5.3.6 Taxatierapport en taxateur/Desktop taxatie	21
5.3.7 Bouwkundige staat	22
5.3.8 Bouw en duurzaamheidsdepot	22
5.3.9 Erfpacht	22
5.3.10 Bankgarantie	23

5.4	Financiële verplichtingen	23
5.4.1	BKR-geregistreeerde kredieten	23
5.4.2	Studielening	23
5.4.3	Andere kredieten die niet in BKR staan geregistreerd	23
5.4.4	Financiële verplichtingen Directeur Groot Aandeelhouder (DGA)	23
5.4.5	Erfpachtcanon	24
5.4.6	Te betalen partneralimentatie	24
5.4.7	Tijdelijk dubbele hypotheeklasten	24
5.5	De hypotheek	25
5.5.1	Hoogte van de hypotheek	25
5.5.2	Looptijd van de hypotheek	25
5.5.3	Aflossingsvrije hypotheek	25
5.5.4	Extra hypotheek waarbij de huidige hypotheek niet bij Triodos Bank loopt	25
5.5.5	Overbruggingshypotheek	25
5.5.6	Restschuld	26
5.5.7	Hypotheek niet bedoeld voor financiering woning	27
5.5.8	SVn Starterslening	27
5.6	Vaststelling van het maximale hypotheekbedrag	27
5.6.1	Maximale hypotheek t.o.v. woningwaarde:	27
5.6.2	Financieringsaanvragen vanaf € 1.000.000,-:	27
5.6.3	Uitzondering bij energiebesparende maatregelen	27
5.6.4	Maximaal toegestane woonlast	28
5.6.5	Inkomen voor bepalen het financieringslastpercentage	28
5.7	Financieringslast hypotheek	28
5.7.1	Toets rente bij bepalen financieringslast	28
5.8	Overlijdensrisicoverzekering	28
5.9	Maatwerksituaties	28
5.9.1	Explain aanvraag	29
5.9.2	Overrule aanvraag	29
5.10	Specifieke doelgroepen	30
5.10.1	Doelgroep Senioren	30
5.10.2	Doelgroep (huis)arts in opleiding, Promovendus, wetenschappelijk onderzoeker	30
6.	Acceptatiebeleid Beheer Hypotheken	31
6.1	Voor welke situaties geldt het Triodos Acceptatiebeleid Beheer Hypotheken	31
6.2	Triodos Acceptatiebeleid Beheer Hypotheken en het intermediair	31
6.3	Definities	32
6.4	Hoe worden wijzigingen getoetst?	32
6.4.1	Motivatieformulier Overrule/ Explain Triodos Bank	32
6.4.2	NHG Beheertoets	32
6.4.3	Triodos Beheertoets	32
6.5	Wanneer adviesplicht, informatieplicht en LTI/LTV toetsing?	33
6.6	Life Events	34
6.6.1	Werkloosheid/ arbeidsongeschiktheid	34
6.6.2	Overlijden	34
6.6.3	Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid/ relatiebeëindiging	35
6.6.4	Co-housing en Life events	36

6.7	Overbruggingsfinanciering herfinancieren	36
6.7.1	Beheertoets overbruggingsfinanciering herfinancieren	36
6.8	Einde economische looptijd aflossingsvrije financiering	37
6.8.1	Beheertoets einde economische looptijd aflossingsvrije financiering	37
7.	Ownership and maintenance	38

1. 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 eigenaren 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 noodzakelijke 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 maandelijkse lagere energielasten na verduurzaming van de woning;
- Het verhoogt 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.
- Bij het wijzigen van een bestaande Triodos hypotheek

1.1 Waarom deze gids?

Deze gids beschrijft het acceptatiebeleid hypotheek van Triodos Bank Nederland NV. Voor nieuwe financieringsaanvragen en het acceptatiebeleid voor het beheer op lopende hypotheek bij 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.

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.

2. 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 eerst of de financieringsaanvraag voldoet aan deze Triodos acceptatiegids Hypotheken en vervolgens of de aanvraag voldoet aan de meest recente Voorwaarden en Normen NHG.

3. Definities

De, in dit document, gebruikte afkortingen en definities worden hieronder beschreven.

3.1 Afkortingen

Afktorting	Betekenis
GHF	Gedragscode Hypothecaire Financieringen
TRHK	Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet
NHG	Nationale Hypotheek Garantie
AFM	Autoriteit Financiële Markten
BSN	Burger Service Nummer
LTI	Loan to Income
LTV	Loan to Value
RVP	Rente Vaste Periode
OHA	Ontslag Hoofdelijk Aansprakelijkheid
BKR	Bureau Krediet Registratie
EU	Europese Unie
US	United States
PEP	Politically Exposed Person

3.2 Definities

Intermediair	Onafhankelijk Financieel Advieskantoor waarmee Triodos een bemiddelingsovereenkomst heeft gesloten
Genormeerde inkomens-/lastentoets	Inkomens-/lastentoets o.b.v. de GHF en TRHK, eventueel met aanvullende NHG-voorwaarden indien het een NHG financiering betreft.

4. Wat is er gewijzigd t.o.v. 3.51

Alinea nummers	Wat is gewijzigd?	Aanpassing dd.	Beleidswijziging
5.1.5	Toegevoegd: "Als Nederlands ingezetene...ingezetene wordt."	januari 2025	ja
5.1.6	Toegevoegd aan button 4: "voor een niet tijdelijk...Naturalisatiedienst." Button vier item "3. Het inkomen of...mede aanvrager" verwijderd In tabel verblijfsvergunning type 5 bij "Toegestaan als aanvrager" "Ja" vervangen door "Voldoen aan 5.1.6	januari 2025 januari 2025 januari 2025	Ja Ja Ja
5.2.1.1	Button "Uitkering van een levensloopregeling" verwijderd Tekst verwijderd bij "Inkomen uit bonussen en/of provisie wordt als volgt bepaald": "Indien het gemiddelde....als toetsinkomen" verwijderd	januari 2025 januari 2025	ja ja
5.2.1.2	Onder kopje Methodiek Inkomensbepaling loondienst "volgt de voorwaarden....op basis van" gewijzigd in "biedt de...gebruik van de" toegevoegd "De Triodos acceptatie...van een werkgeversverklaring"	januari 2025	ja
5.2.2	Button toegevoegd: "Indien het dienstverband...met 5.2.4.	januari 2025	ja
5.2.3	Button toegevoegd: "Indien het dienstverband...met 5.2.4.	januari 2025	ja
5.2.9	Paragraaf Arbeidsmarktscan toegevoegd	januari 2025	ja
5.2.10	Toegevoegd: "Geniet de aanvrager.....met en zonder NHG	januari 2025	ja
5.2.11.1	"door Triodos...overrule" verwijderd en vervangen door "o.b.v. NHG...een inkomensverklaring"	januari 2025	ja
Hoofdstuk 5.3	Button VvE uitgebreid met duidelijkere eisen voor de VvE	januari 2025	ja
5.3.2.2	Paragraaf toegevoegd: 5.3.2.2 Projectbouw opkomende woonvormen	januari 2025	ja
5.3.2.3	Acceptatie eisen opsomming toegevoegd: "De acceptatie eisen....is door afbouwborg.nl	januari 2025	ja
5.3.2.4	Acceptatie eisen opsomming toegevoegd: "De acceptatie eisen....is door afbouwborg.nl	januari 2025	ja
5.3.5.3	toegevoegd aan button 5: "tenzij voor de ...voldoende is." Button 6 verwijderd: "Energiebesparende...NHG beleid"	januari 2025 januari 2025	ja ja
5.3.6.2	De maximale waarde voor een Desktop gewijzigd van € 750.000,- naar € 900.000,-	januari 2025	ja
5.3.7	Paragraaf 5.3.7 toegevoegd "Bouwkundige staat"	januari 2025	ja
5.4.7.4	Paragraaf toegevoegd "financieren dubbele hypotheeklasten"	januari 2025	ja
5.5.1	minimale bedrag voor hypotheek ophoging gewijzigd van € 9.000,- in € 10.000,-, overeenkomstig met EBV bedrag TRHK 2024	januari 2025	ja
5.9.2	Eerste button verwijderd "Aanvragers zijn...weer immigrereert	januari 2025	ja
6.2.1	Button toegevoegd: "De waterwoning wordt opgenomen...in de hypotheekakte." Laatste button verwijderd: "De waterwoning kwalificeert... bij het kadaster."	januari 2025 januari 2025	ja ja
6.2.6	Zin verwijderd: "Een waterwoning...onroerend goed."	januari 2025	ja
7.6.4	Paragraaf toegevoegd "Co-housing en Life events"	januari 2025	ja

5. Acceptatiebeleid Hypotheken

Dit hoofdstuk is van toepassing op financieringsaanvragen voor nieuwe Triodos Hypotheken of aanvullende Triodos Hypotheken, bijvoorbeeld voor:

- Aankoop van een woning
- Verduurzamen van een woning
- Verbouwen van een woning
- Oversluiten van een ander geldgever naar Triodos Bank
- Afkoop erfpacht

5.1 De Aanvrager

5.1.1 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 5.1.2).

5.1.2 Partner van een aanvrager

De partner of echtgenoot van een aanvrager wordt ook hoofdelijk schuldenaar op de hypotheek. Als de partner 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 is een, door de niet mee verbonden partner ondertekende, ontruimingsverklaring verplicht.

5.1.3 Twee of meer eigenaren en/ of andere relatie dan levenspartner

Indien de aanvraag aansluit bij de missie en visie van Triodos kan een financiering aangevraagd worden waarbij:

- Meer dan twee aanvragers samen een woning kopen voor eigen bewoning, met een maximum van vier debiteuren.
- De aanvragers geen levenspartner zijn. Een voorbeeld is een ouder/ kind relatie.

5.1.4 Leeftijd

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

5.1.5 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 Hypotheek Aanbod.

Als Nederlands ingezetene wordt ook gezien: Een aanvrager met de Nederlandse nationaliteit, welke door remigratie en aankoop van een woning weer Nederlands ingezetene wordt.

5.1.6 Verblijfstatus en identiteitsbewijs

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.
- De aanvrager van wie het inkomen benodigd is voor de financiering heeft een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd (type II of type IV).
- De aanvrager, met een tijdelijke verblijfsvergunning voor een 'niet tijdelijk verblijfsdoel' zoals bepaald door de Immigratie- en Naturalisatiedienst, van wie het inkomen benodigd is voor de financiering kan worden geaccepteerd wanneer wordt voldaan aan alle onderstaande voorwaarden:
 1. Er moet in ieder geval één aanvrager zijn met een Nederlandse nationaliteit of die van een EU lidstaat, Noorwegen, Liechtenstein, IJsland of Zwitserland of een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd.
 2. De aanvrager met de tijdelijke verblijfsvergunning moet minimaal 12 maanden gewoond en gewerkt hebben in Nederland en beschikken over een vast contract.

Type verblijfsvergunning	Toegestaan als aanvrager
Type I: Regulier voor bepaalde tijd	Niet tijdelijke verblijfsdoel: Voldoen aan 5.1.6 Tijdelijk verblijfsdoel: Voldoen aan 5.1.6
Type II: Regulier voor onbepaalde tijd	Ja
Type III: Asiel voor bepaalde tijd	Voldoen aan 5.1.6
Type IV: Asiel voor onbepaalde tijd	Ja
Type V: Verblijfsvergunning voor EU langdurig inzetene.	Voldoen aan 5.1.6
EU/ EER: Verblijfsdocument voor gemeenschapsonderdanen	Ja
Familieleden EU/EER: Verblijfsdocument voor familieleden van gemeenschapsonderdaan	Voldoen aan 5.1.6
Article 50: Verblijfsdocument voor (familieleden van) personen met de nationaliteit van het Verenigd Koninkrijk die vallen onder het Withdrawal Agreement	Permanent Residence Document Withdrawal Agreement 18(1): Ja Residence Document Withdrawal Agreement 18(1): Voldoen aan 5.1.6
Article 50: Frontier worker	Nee

5.1.7 Aanvragers met meer dan twee onroerende zaken in bezit

Aanvragers met meer dan twee onroerende zaken in bezit voor commerciële verhuur financieren wij niet.

5.1.8 Toetsing bij BKR

Indien een aanvrager woonachtig is of was in en/of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, dient door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten op te vragen.

- Dit is voor België de Nationale Bank België (NBB-toetsing).
- Dit is voor Duitsland Schufa (Schufa-toetsing).
- Dit is voor Oostenrijk bureau KSV (KSV-toetsing).
- Dit is voor Italië 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 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.

5.1.9 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 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 toetst iedere aanvrager bij:

- Stichting fraudepreventie hypotheke (SFH)
- Externe Verwijzings applicatie (EVA)
- Verificatie Informatie Systeem (VIS)

Indien de aanvrager is opgenomen in de database bij SFH/ EVA / VIS, dan onderzoekt Triodos de melding. Triodos informeert de aanvrager of intermediair, indien de aanvraag niet verder in behandeling kan worden genomen.

5.2 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 op een bankrekening in een van de landen in de eurozone ontvangen. In zijn algemeenheid geldt voor alle inkomensbestanddelen dat deze vast en bestendig moeten zijn, tenzij expliciet anders aangegeven in deze gids.

Indien het gehanteerde toetsinkomen voor de financieringsaanvraag afwijkt van hieronder beschreven acceptatie eisen, dan is de financieringsaanvraag een Explain aanvraag conform Hoofdstuk 5.9 maatwerksituaties.

5.2.1 Inkomen uit loondienst

Het inkomen uit loondienst wordt bepaald aan de hand van een werkgeversverklaring of op basis van de methodiek Inkomensbepaling Loondienst. Op de datum van finaal akkoord van de aanvraag mag deze niet ouder zijn dan 3 maanden.

5.2.1.1 *Werkgeversverklaring*

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

- Bruto jaarsalaris
- Vakantietoelage
- Vaste dertiende maand
- Vaste eindejaarsuitkering
- Vaste winstdeling, onafhankelijk van het bedrijfsresultaat
- Onregelmatigheidstoelage, ploegtoelage, overwerk, provisie en bonus
- Overige inkomensbestanddelen: indien het inkomensbestanddeel vast en bestendig is

Van bovenstaande inkomstenbestanddelen wordt het bedrag over de laatste 12 maanden, conform op de werkgeversverklaring, meegenomen als toetsinkomen met de onderstaande aandachtspunten:

- In het geval van meerdere arbeidscontracten, baseert Triodos Bank het toetsinkomen op een maximale werkweek van 45 uur.
- Onregelmatigheidstoelage en overwerk is structureel van aard, bijvoorbeeld bij een verpleegkundige of beveiligingsmedewerker. Bij twijfel over de structurele aard kan het aantonen van de bestendigheid in het verleden worden gevraagd.
- Individueel keuzebudget (IKB). Deze door de werknemer vrij te besteden inkomensbestanddelen kunnen volledig worden meegenomen.

Inkomen uit bonussen en/of provisie wordt als volgt bepaald:

- Het gemiddelde van de bonussen en/ of provisie van de afgelopen drie kalenderjaren, waarbij het gemiddelde maximaal het bedrag van het laatste jaar is. Dit i.v.m. het aantonen van een structureel inkomen uit een bonus en/ of provisie. Wanneer er nog geen drie jaar bonus en/of provisie genoten is, dan wordt alsnog het gemiddelde over drie jaar berekend.

5.2.1.2 *Methodiek Inkomensbepaling Loondienst*

Triodos Bank N.V. biedt de mogelijkheid tot gebruik van de methodiek Inkomensbepaling Loondienst. De Triodos acceptatie eisen voor bepaalde inkomensbestanddelen, zoals beschreven in 5.2.1,1. wijken af van deze methodiek. Dit kan betekenen dat de methodiek niet kan worden toegepast voor de aanvraag. Triodos behoudt zich het recht tot het opvragen van een werkgeversverklaring.

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

5.2.2 **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
- Indien het vaste dienstverband een nul-urencontract betreft of er geen werkuren garantie geldt, dan wordt het inkomen vastgesteld overeenkomstig met 5.2.4.

5.2.3 **Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring onbepaalde tijd / bepaalde tijd**

Indien de proeftijd is verstreken, dan kan het inkomen als volgt worden bepaald:

Intentieverklaring voor onbepaalde tijd:

- Het vastgestelde inkomen kan als inkomen voor onbepaalde tijd meegenomen worden.
- Indien het dienstverband een nul-urencontract betreft of er geen werkuren garantie geldt, dan wordt het inkomen vastgesteld overeenkomstig met 5.2.4.

Intentieverklaring voor bepaalde tijd:

- NHG ziet dit inkomen als inkomen vanuit flexwerken.
- Voor een financieringsaanvraag zonder NHG, kan het inkomen worden meegenomen als “een inkomen uit een intentieverklaring voor onbepaalde tijd”, mits de intentieverklaring voor bepaalde tijd wordt afgegeven voor een duur van minimaal 12 maanden, Voor (huis)arts in opleiding, promovendus en wetenschappelijk onderzoeker (PHD) zie hoofdstuk 5.10.2. Specifieke doelgroepen.

5.2.4 **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 en de proeftijd is verstreken. 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.

5.2.5 **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 de aanvrager 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.

5.2.6 **In het vooruitzicht gestelde inkomensverhoging:**

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;

- Het inkomen wordt genoten uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd en waarbij sprake is van een intentieverklaring voor onbepaalde tijd
- Waarvan de proeftijd is verstreken;
- Deze verhoging ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum bindend aanbod van de lening;
- Blijkens een verklaring van de werkgever sprake is van een onvoorwaardelijke inkomensverhoging.

5.2.7 Inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie

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

- Seizoens-, 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;
- Voor (huis)arts in opleiding, promovendus en wetenschappelijk onderzoeker (PHD) zie hoofdstuk 5.10.2 Specifieke doelgroepen;
- 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.
- Inkomensverklaring van de belastingdienst. Bijvoorbeeld wanneer de aanvrager niet meer beschikt over een jaaropgave van het inkomen.

Als op het moment van uitbrengen van het Hypotheekaanbod 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.

5.2.8 Perspectiefverklaring

Triodos Bank is aangesloten als hypotheekverstrekker bij Stichting Perspectiefverklaring (www.perspectiefverklaring.nl).

Indien er sprake is van het bepalen van het inkomen uit loondienst op basis van een perspectiefverklaring, dan wordt het inkomen gelijk gesteld aan inkomen uit een vast dienstverband, indien:

- De perspectiefverklaring op moment van uitbrengen DHA niet ouder is dan zes maanden; en
- De perspectiefverklaring is afgegeven door een uitzendbureau dat ten tijde van de afgifte van de perspectiefverklaring is aangesloten bij de Stichting Perspectiefverklaring.

De Perspectiefverklaring is geldig voor financieringsaanvragen met en zonder NHG.

5.2.9 Arbeidsmarktscan

Indien er sprake is van het bepalen van het inkomen uit loondienst op basis van een arbeidsmarktscan, dan accepteert Triodos deze, indien:

- Het een hypotheekaanvraag met Nationale Hypotheek Garantie is.
- De arbeidsmarktscan is gevalideerd en opgemaakt door arbeidsmarktscan.nl en voldoet aan de eisen die Nationale Hypotheek Garantie stelt aan de arbeidsmarktscan.
- Het toetsinkomen is gebaseerd op het laagste van het loondienst inkomen of de verdien capaciteit, zoals vermeld op de arbeidsmarktscan.

5.2.10 Inkomen uit onderneming

Voor het vaststellen van het toetsinkomen uit een onderneming is een inkomensverklaring Ondernemers noodzakelijk.

Geniet de aanvrager inkomen uit loondienstverband en zelfstandig ondernemerschap, dan volgt Triodos de meest recente NHG-toetskaders-inkomensverklaring-onderneming, De beschreven methodiek van

inkomensbepaling voor het bewaken van een structurele hoge werkdruk geldt zowel voor financieringsaanvragen met en zonder NHG.

Is het inkomen op de inkomensverklaring Ondernemers 'nihil' of wordt een 'negatief advies' gegeven, dan kan de aanvrager niet worden geaccepteerd.

5.2.10.1 *Inkomensverklaring.*

Voor financieringsaanvragen via het intermediairskanaal dient de inkomensverklaring te worden opgesteld door één van de door NHG gecertificeerde partijen.

Voor financieringsaanvragen via de Triodos financieel adviseur wordt door Triodos Bank het opstellen van de inkomensverklaring uitbesteed aan ProudExperts (niet NHG gecertificeerd) of een van de partijen die gecertificeerd zijn door NHG.

Verklaringen voor aanvragen met NHG worden uitsluitend uitbesteed aan één van de door NHG gecertificeerde partijen. Deze zijn te vinden op:

<https://www.nhg.nl/het-krijgen-van-nhg/een-hypotheek-voor-ondernemers/>

Is het inkomen uit een onderneming niet benodigd voor het toetsinkomen van de financieringsaanvraag, dan moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een negatief eigen vermogen of verlies in het afgelopen boekjaar middels een zogeheten nul-verklaring.

5.2.11 **Zelfstandige ondernemers**

Bij eenmanszaken, zzp, vennootschappen onder firma of maatschappen, wordt de hoogte van het toetsinkomen 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.

5.2.11.1 *Directeur-grotaandeelhouder (DGA)*

Het gemiddelde salaris over de laatste 3 boekjaren dat directeur- grotaandeelhouders verdienen is het toetsinkomen. 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 toetsinkomen. Voor het corrigeren van financiële verplichtingen zoals, RC Directie en leningen vanuit de B.V. aan DGA, zie hoofdstuk 5.4.4 Financiële verplichtingen.

Het verhogen van het toetsinkomen, vanuit gerealiseerde winsten (zgn. overwinst) wordt beoordeeld o.b.v. NHG richtlijnen voor het opstellen van een inkomensverklaring.

5.2.11.2 *Startende ondernemer*

We spreken van een startende ondernemer als de aanvrager nog geen drie volledige boekjaren als ondernemer kan aantonen.

Bij startende ondernemers toetsen we het te hanteren toetsinkomen op basis van de NHG normen 'De inkomensverklaring ondernemer'. Aanvullend op de eisen t.o.v. de NHG Toetskaders inkomensverklaring ondernemer toetst Triodos of de aanvrager vergelijkbare werkervaring in dezelfde branche heeft.

5.2.12 **Inkomen uit pensioen**

5.2.12.1 *Huidig pensioeninkomen*

AOW / OP / NP:

- Het toetsinkomen wordt vastgesteld op basis van een samenvatting van het bruto pensioeninkomen uit www.mijnpensioenoverzicht.nl (MPO) of direct uit de brondata MPO (data gedreven acceptatie). Op de datum van finaal akkoord van de aanvraag mag deze niet ouder zijn dan 3 maanden.

Lijfrente/ bankspaaruitkeringen:

Reeds uitkerende lijfrente -en/ of bankspaaruitkeringen worden in de volgende gevallen meegenomen als toetsinkomen:

- Indien de resterende looptijd van de uitkering levenslang of langer dan de resterende looptijd van de hypotheek is: de uitkering wordt geaccepteerd als toetsinkomen voor de gehele looptijd van de aangevraagde financiering.

- Indien de resterende looptijd van de uitkering korter is dan 10 jaar: de uitkering wordt alleen geaccepteerd als toetsinkomen voor de resterende uitkeringstermijn.
- In beide situaties dient de aanvrager een overeenkomst van verzekeraar/ bank te kunnen overleggen met vermelding van de duur en de hoogte van de uitkering en een recente uitkeringsspecificatie.

5.2.12.2 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 samenvatting van het bruto pensioeninkomen uit www.mijnpensioenoverzicht.nl (MPO) of direct uit de brondata MPO. Op de datum van finaal akkoord van de aanvraag mag deze niet ouder zijn dan 3 maanden.
- 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.
- De opgebouwde waarde van gegarandeerde lijfrente / bankspaarregelingen gedeeld door factor 20 waarbij de duur minimaal gelijk is aan de resterende looptijd van de hypotheek vanaf pensioendatum kunnen ook als inkomen worden meegenomen.
- 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.

5.2.13 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.

5.2.14 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.

5.2.15 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.

5.2.16 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.

5.2.17 Inkomen uit vermogen

Zie hoofdstuk 5.9 Maatwerksituaties

5.2.18 Huurinkomsten

Onderstaande berekening bepaalt of huurinkomsten leiden tot een positief of negatief inkomen.

Een positieve uitkomst kan worden opgeteld met het toetsinkomen, met dien verstande dat minimaal 50% van het totale inkomen uit inkomen in box 1 dient te bestaan. Een negatieve uitkomst wordt gecorrigeerd op het te hanteren toetsinkomen.

Voor huurinkomensten gelden onderstaande eisen en berekening:

- Indien de verhuurde woning is bezwaard met een hypothecaire financiering, dan dient de aanvrager te bewijzen dat verhuur, van de met hypotheek bezwaarde woning, is toegestaan door de hypotheeknemer.
- We rekenen met 85% van de huurinkomsten exclusief energiekosten en dergelijke.
- De lasten van de hypothecaire financiering worden in mindering gebracht op de huurinkomsten. Deze lasten worden bepaald conform de GHF norm of de werkelijke lasten indien deze hoger zijn. (Indien de rentevastperiode korter is dan 10 jaar, dan geldt de GHF-toetsrente, anders is de toetsrente de werkelijke rente).

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,-

5.3 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 en nagelvast of grond in erfpacht en nagelvast
- Passief woningen
- Woon/winkelpanden, hiervoor gelden aanvullende voorwaarden (zie 5.3.1.1.)
- Waterwoningen, ingeschreven in het scheepregister, waarbij sprake is van eigen grond/water of erfpacht, ingeschreven in het kadaster, waarop de waterwoning is verankerd (zie 5.3.3)
- Woonarken, ingeschreven in het scheepsregister, zonder eigen grond/ water, hiervoor gelden aanvullende voorwaarden (zie 5.3.3)

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 bouwkundige staat van de woning moet redelijk zijn of volgens taxatie na verbouwing in minimale redelijke staat van onderhoud zijn;
- De grond mag niet vervuild zijn;

- Als er sprake is van een VvE, dan:
 - moet deze actief zijn en ingeschreven staan in het register van de KvK.
 - is een gezamenlijke opstalverzekering is verplicht.
 - blijkt uit het taxatierapport de aanwezigheid van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP), waarbij de vastgestelde VvE bijdrage is gebaseerd op het MJOP met voldoende saldo in het reservefonds; of
 - spaart de VvE minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw voor onderhoud.
 - mag voor een VvE tot maximaal zes appartementen een MJOP of de wettelijke reservering in een reservefonds ontbreken, indien alle VvE-leden hiermee akkoord zijn. De VvE dient wel ingeschreven te zijn in het register van de KvK en het akkoord van de leden is vastgelegd in een document, bijvoorbeeld de notulen van de jaarvergadering.

5.3.1 Bijzondere situaties en afwijkende voorwaarden

5.3.1.1 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-/bedrijfs gedeelte moeten gebruikt worden door de aanvrager en in het taxatierapport moet de marktwaarde van het woongedeelte én het winkel-/bedrijfs gedeelte staan. Triodos Bank verstrekt de financiering alléén op de marktwaarde van het woongedeelte.

5.3.1.2 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 vallen onder de goedgekeurde koop- en leenconstructies door NHG. Zoals genoemd op het overzicht goedgekeurde koop -en leenconstructies op www.nhg.nl. Triodos Bank accepteert deze aanvragen wanneer deze voldoen aan de voorwaarden en normen van NHG.

5.3.2 Nieuwbouwwoningen

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

5.3.2.1 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 <https://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.

5.3.2.2 Projectbouw opkomende woonvormen

Bouwprojecten voor opkomende woonvormen, bijvoorbeeld tiny houses of waterwoningen, worden soms uitgevoerd door een projectontwikkelaar. Dit kenmerkt zich, doordat alle te bouwen onderpanden hetzelfde ontwerp hebben en de kopers geen individuele inspraak op het ontwerp hebben. Een afbouwgarantie/ insolventieverzekering ontbreekt vaak bij deze projecten vanwege de kleinschaligheid.

De acceptatie eisen voor dit type bouwprojecten zijn:

- Er is geen sprake van Particulier -of Collectief Opdrachtgeverschap conform 5.3.2.3 en 5.3.2.4.
- Er geldt een woonbestemming en eigendom voor onbepaalde tijd.
- De bouwkael en de te bouwen woning worden gefinancierd in één financieringsaanvraag.
- De omgevingsvergunning moet zijn afgegeven zie 5.3.2.5
- Conform 5.3.2.7. dient de aanwezigheid van een Construction All Riskverzekering (CAR) worden aangetoond.
- De marktwaarde wordt bepaald o.b.v. paragraaf 5.3.5.3 Nieuwbouwwoningen
- Indien een afbouwgarantie/ insolventieverzekering ontbreekt, dan dient de aanvrager 20% van de stichtingskosten te reserveren voor tegenslagen, zoals faillissement van de hoofdaannemer. Dit kan middels een optelsom van onderstaande middelen:

1. Vrij beschikbaar spaargeld, wat betekent dat dit niet wordt gereserveerd voor bijvoorbeeld betaling van dubbele lasten.
2. Maximaal 70% van vrij beschikbaar belegd vermogen.
3. Lage LTI -en LTV verhouding o.b.v. de geldende GHF toetsrente voor een fictieve aanvullende financiering.
4. De waarborgsom welke afgegeven is door afbouwborg.nl

5.3.2.3 *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. De acceptatie eisen voor Particulier Opdrachtgeverschap zijn:

- De bouwkavel en de te bouwen woning worden gefinancierd in één financieringsaanvraag.
- De omgevingsvergunning moet zijn afgegeven zie 5.3.2.5
- Er is één hoofdaannemer voor de totale realisatie van de bouw van de woning
- Conform 5.3.2.1. en 5.3.2.6 is er sprake van een afbouwgarantie/ insolventieverzekering
- Conform 5.3.2.7. dient de aanwezigheid van een Construction All Riskverzekering (CAR) worden aangetoond.
- Een gevalideerd taxatierapport van de te bouwen woning is verplicht
- Indien een afbouwgarantie/ insolventieverzekering ontbreekt, dan dient de aanvrager 20% van de stichtingskosten te reserveren voor tegenslagen, zoals faillissement van de hoofdaannemer. Dit kan middels een optelsom van onderstaande middelen:
 1. Vrij beschikbaar spaargeld, wat betekent dat dit niet wordt gereserveerd voor bijvoorbeeld betaling van dubbele lasten.
 2. Maximaal 70% van vrij beschikbaar belegd vermogen.
 3. Lage LTI -en LTV verhouding o.b.v. de geldende GHF toetsrente voor een fictieve aanvullende financiering.
 4. De waarborgsom welke afgegeven is door afbouwborg.nl

5.3.2.4 *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.

De acceptatie eisen voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap zijn:

- De omgevingsvergunning moet zijn afgegeven zie 5.3.2.5
- Conform 5.3.2.1 en 5.3.2.6 is er sprake van een afbouwgarantie/ insolventieverzekering. Voor CPO projecten met meer dan vier woningen en/ of appartementsgebouwen is een afbouwgarantie/ insolventieverzekering conform 5.3.2.1 en 5.3.2.6. altijd verplicht.
- Conform 5.3.2.7. dient de aanwezigheid van een Construction All Riskverzekering (CAR) worden aangetoond. Een gevalideerd taxatierapport is verplicht indien:
 1. Het CPO project minder dan vier woningen betreft
 2. Er niet één hoofdaannemer is voor het gehele CPO project
- Indien het CPO project maximaal vier woningen betreft en een afbouwgarantie/ insolventieverzekering ontbreekt, dan dient de aanvrager 20% van de stichtingskosten te reserveren voor tegenslagen, zoals faillissement van de hoofdaannemer. Dit kan middels een optelsom van onderstaande middelen:
 1. Vrij beschikbaar spaargeld, wat betekent dat dit niet wordt gereserveerd voor betaling van bijvoorbeeld dubbele lasten.
 2. Maximaal 70% van vrij beschikbaar belegd vermogen.
 3. Lage LTI -en LTV verhouding o.b.v. de geldende GHF toetsrente voor een fictieve aanvullende financiering.
 4. De waarborgsom welke afgegeven is door afbouwborg.nl

5.3.2.5 *Zelfbouw*

Een woning kan ook door een particulier zelf worden gebouwd zonder een bouwopdracht aan een hoofdaannemer. De particulier 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. Indien er een hoofdaannemer is zie 5.3.2.3.

5.3.2.6 *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.

5.3.2.7 *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.

5.3.2.8 *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.

5.3.3 **Woonarken en waterwoningen**

Gezien de bijzondere aard en de ligging van woonarken en waterwoningen zijn er specifieke eisen voor de financiering hiervan, zie hoofdstuk 6 Woonarken, woonboten en waterwoningen. Zowel voor woonarken als waterwoningen is het hypotheekadvies en de financiering voorbehouden aan adviseurs van Triodos Bank. Bij hen zijn deze specifieke eisen bekend.

5.3.4 **Overige onderpanden**

5.3.4.1 *Woonboerderijen*

Woonboerderijen met bedrijfsmatig agrarisch gebruik worden niet geaccepteerd.

5.3.4.2 *Tweede woningen*

Een tweede woning kan onder de volgende voorwaarden worden gefinancierd:

- Een woning waar legaal permanent mag worden gewoond.
- Het is geen recreatiewoning
- De woning is primair voor eigen gebruik van de aanvragers. (Bijvoorbeeld een woning vlak bij het werk om woon/werk verkeer te beperken (Pied-a-Terre)
- De woning mag beschikbaar worden gesteld binnen het gezin, bijvoorbeeld studerende kinderen.
- De woning mag niet worden verhuurd.
- Op de tweede woning verstrekken wij geen hypotheek. De hypotheek wordt verstrekt op de eerste eigen woning, waarop wij eerste hypotheekrecht hebben.

5.3.5 **Waardebepaling woning**

Triodos Bank bepaalt de marktwaarde op de volgende wijze:

5.3.5.1 *Aankoop woning bestaande bouw*

De marktwaarde is de waarde die door een taxateur is vastgesteld (inclusief eventuele verbouwing) in een gevalideerd taxatierapport of door middel van een Desktop taxatie.

5.3.5.2 *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 of een Desktop taxatie.

5.3.5.3 *Nieuwbouwwoningen*

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. (wanneer voor oplevering van de woning een aanvullende financiering gewenst is, dan wordt over deze verhoging geen renteverlies gerekend voor de bepaling van de marktwaarde van de nieuwbouwwoning.)
- Volume vergrotend meerwerk opgenomen in de Aanneemovereenkomst (bijvoorbeeld een uitbouw of dakkapel).
- Meerwerk, minimaal inclusief badkamer, keuken en toilet (maximaal 20% over koop/ aaneemsom + volume vergrotend meerwerk, zoals genoemd in de aanneemovereenkomst). Als het meerwerk meer is dan 20%, dan is een taxatie noodzakelijk, tenzij voor de gehanteerde LTV berekening de waarde zonder meerwerk voldoende is.
- 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.

5.3.6 **Taxatierapport en taxateur/Desktop taxatie**

5.3.6.1 *Uitgebreid Taxatierapport*

Een compleet gevalideerd taxatierapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de datum van het definitief hypotheek aanbod. Het rapport moet zijn gevalideerd door een gecertificeerd validatie-instituut dat is aangesloten bij de Stichting Taxaties en Validaties (STenV).

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 verbouwingskosten 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.

5.3.6.2 *Desktoptaxatie*

De Desktop Taxatie is een taxatie door een onafhankelijk expert, zonder dat er een bezoek aan de woning nodig is. De taxateur waardeert de woning dus achter zijn desktop. Calcasa is een onafhankelijk bedrijf dat gespecialiseerd is in online waardebepalingen van woningen. Nadat Calcasa de waarde heeft vastgesteld, voert een desktop taxateur nog een controle uit op de waarde en keurt deze dan goed of af.

De voorwaarden voor een Desktop Taxatie zijn:

- De hypotheek mag niet hoger zijn dan 90% van de marktwaarde
- De marktwaarde mag niet hoger zijn dan € 900.000,-
- Is het doel van de waardebepaling een nieuwe of aanvullende financiering (aankoop/ verbouw), dan is de betrouwbaarheid minimaal 6 of hoger

- Voor andere doeleinden, bijvoorbeeld waardebepaling voor een overbruggingsfinanciering, is de betrouwbaarheid minimaal 5 of hoger

5.3.7 Bouwkundige staat

Indien de bouwkundige staat van het onderpand niet minimaal 'redelijk' is, dan geldt:

- Triodos volgt, voor financieringsaanvragen met en zonder NHG, de voorwaarden NHG voor het bepalen van de staat van de woning, een benodigd bouwkundig rapport en achterstallig onderhoud.
- Vanaf een bedrag van € 5.000,- zijn de in het taxatie rapport of bouwkundig rapport opgenomen kosten voor direct herstel (0-1 jaar), verplicht om uit te voeren en opgenomen in de financieringsopzet.

5.3.8 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.

Ook gelden de volgende voorwaarden:

- Voor aanvragen zonder NHG hanteert Triodos Bank een minimaal bouwdepot vanaf € 5.000,-.
- Voor aanvragen met NHG hanteert Triodos Bank, volgens de voorwaarden van NHG, geen minimaal bouwdepot.
- De looptijd van het bouwdepot is 24 maanden. Dit geldt voor bouwdepots voor verbouwingen aan bestaande woningen, voor de bouw van nieuwbouwwoningen en voor het verduurzamingsbouwdepot.
- De creditrentevergoeding heeft een duur van:
 - 12 maanden voor een bouwdepot met als doel verbouwen bestaande woning.
 - 18 maanden voor een bouwdepot met als doel bouwen van een nieuwbouwwoning.
 - 24 maanden voor een verduurzamingsdepot.
- 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.

5.3.9 Erfpacht

Bij erfpacht onderscheiden we 2 verschillende erfpachtcontracten:

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

Eisen voor alle erfpachtcontracten:

- De looptijd van de hypothecaire lening 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.

5.3.9.1 Erfpacht (semi)overheid

Triodos Bank financiert woningen die staan op grond uitgegeven in erfpacht, als de erfpacht is uitgegeven door (semi) overheidsinstanties, zijnde:

- Landelijke overheid
- Provinciale overheid
- Gemeentelijke overheid
- Waterschappen

Een aflossingsvrije lening is mogelijk.

5.3.9.2 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.

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. Een aflossingsvrije lening is niet mogelijk.

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). Een aflossingsvrije lening is mogelijk

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

5.4 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.

5.4.1 BKR-geregistreeerde kredieten

Triodos Bank toetst op het aanvraagmoment altijd bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). De financiële verplichtingen van BKR registraties worden in mindering gebracht op de maximale toegestane woonlast op basis van de voorwaarden van NHG. Raadpleeg www.nhg.nl.

5.4.2 Studielening

De financiële verplichting van een studielening (DUO) worden in mindering gebracht op de maximale toegestane woonlast op basis van de voorwaarden van NHG. Raadpleeg www.nhg.nl.

5.4.3 Andere kredieten die niet in BKR staan geregistreerd

Wanneer de aanvrager kredieten heeft welke niet staan geregistreerd bij het BKR of DUO, dan worden de maandlasten als volgt gecorrigeerd:

- Krediet niet gebruikt voor een woning: De maandlasten van dit krediet worden vastgesteld op basis van 2% van het krediet bedrag. Wanneer aanvrager aantoont dat de werkelijke lasten lager zijn dan de gehanteerde 2%, dan wordt getoetst op de lagere werkelijke last.
- Krediet gebruikt voor de (eigen) woning: De maandlasten van dit krediet worden getoetst conform de bepalingen in de GHF.

5.4.4 Financiële verplichtingen Directeur Groot Aandeelhouder (DGA)

Wanneer de aanvrager kredieten heeft welke niet staan geregistreerd bij het BKR of DUO, dan worden de maandlasten als volgt gecorrigeerd:

- Rekening Courant Directie: RC Directie tot € 17.500,-: de lasten hoeven niet te worden gecorrigeerd op de leencapaciteit.
- RC Directie > € 17.500,-: de lasten worden standaard gecorrigeerd met een fictieve rentelast van 4%.
- Wanneer aanvrager aantoont dat de werkelijke lasten lager zijn dan de gehanteerde 4%, dan wordt getoetst op de lagere werkelijke last.
- Krediet niet gebruikt voor een woning: De maandlasten van dit krediet worden vastgesteld op basis van 2% van het krediet bedrag. Wanneer aanvrager aantoont dat de werkelijke lasten lager zijn dan de gehanteerde 2%, dan wordt getoetst op de lagere werkelijke last.

- Krediet gebruikt voor de (eigen) woning: De maandlasten van dit krediet worden getoetst conform de bepalingen in de GHF.

5.4.5 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.

5.4.6 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.

5.4.7 Tijdelijk dubbele hypotheeklasten

De klant kan in verschillende situaties dubbele bruto woonlasten ervaren. Het is belangrijk dat in alle gevallen de dubbele bruto woonlasten aantoonbaar betaalbaar zijn. Hieronder vallen zowel hypotheeklasten als (tijdelijke) huurlasten.

5.4.7.1 Oude woning nog niet definitief verkocht

Indien de oude woning niet in de verkoop staat, te koop staat of de ontbindende voorwaarden voor verkoop nog niet zijn verstreken, dan hanteert Triodos een periode van dubbele lasten van minimaal:

- 6 maanden bij aankoop van een bestaande woning
- 12 maanden bij aankoop van een nieuwbouwwoning

Indien de aanvrager redelijkerwijze een langere periode van dubbele lasten verwacht, bijvoorbeeld vanwege een lange bouwperiode, dan wordt deze langere periode gehanteerd voor de periode van dubbele lasten.

5.4.7.2 Oude woning definitief verkocht

Indien de oude woning is verkocht, de ontbindende voorwaarden zijn verlopen en de passeerdatum bekend is, dan gaan wij uit van de werkelijke periode van dubbele lasten waarmee de aanvrager wordt geconfronteerd. Hierbij is het van belang om rekening te houden met eventuele (tijdelijke) huurlasten tot het passeren van de nieuwe woning.

5.4.7.3 Verantwoording dubbele hypotheeklasten

De werkelijke bruto woonlasten dienen betaalbaar te zijn tijdens periode van dubbele lasten, zoals te bepalen o.b.v. 5.6.7.1, en 5.6.7.2.

De werkelijke bruto maandlasten zijn een optelsom van:

- De bruto lasten van de huidige hypotheek, inclusief de inleg van een (bank)spar/ beleggingshypotheek.
- De bruto huurlasten, exclusief vergoeding voor energielasten
- De bruto lasten van de nieuwe hypotheek
- De bruto lasten van de overbruggingshypotheek

De werkelijke bruto maandlasten worden in mindering gebracht op de toegestane bruto maandelijkse financieringslast van de aanvrager, o.b.v. de acceptatievoorwaarden van deze acceptatiegids.

Indien deze uitkomst negatief is, dan dient, voor de periode van dubbele lasten, zoals te bepalen o.b.v. 5.4.7.1. en 5.4.7.2., dit verschil te worden aangetoond middels een bewijs van eigen middelen. Wanneer een beleggersrekening of beleggingen onderdeel uitmaken van het bewijs van eigen middelen, dan wordt een bedrag van 70% van het saldo van de beleggersrekening/ beleggingen gehanteerd als bewijs van eigen middelen.

5.4.7.4 Financiering dubbele hypotheeklasten

Voor de aanschaf van een nieuwe of bestaande woning is het mogelijk de dubbele hypotheeklasten te financieren in een box drie lening, onder de volgende voorwaarden:

- De financiering voldoet aan de reguliere acceptatie eisen van de TRHK.
- De financiering voor dubbele hypotheeklasten wordt lineair of annuïtair afgelost.
- De hoogte van de financiering is maximaal gebaseerd op de periode en bepaling van de werkelijke lasten omschreven in 5.4.7.1 en 5.4.7.3

5.5 De hypotheek

5.5.1 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,-.

5.5.2 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 5.3.8.

5.5.3 Aflossingsvrije hypotheek

Een aflossingsvrije hypotheek is mogelijk tot maximaal 50% van de getaxeerde marktwaarde van de woning. Het maximum bedrag voor een aflossingsvrije hypotheek is € 1.250.000,-

5.5.4 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.

5.5.5 Overbruggingshypotheek

Een overbruggingshypotheek kan worden aangevraagd wanneer de hypotheek voor de nieuwe woning bij Triodos Bank wordt afgesloten, onder de volgende voorwaarden:

- Per hypotheekaanvrager kan maximaal één overbruggingshypotheek worden aangevraagd.
- Per te verkopen woning kan maximaal één overbruggingshypotheek worden gevestigd.
- Per financieringsaanvraag kunnen maximaal twee overbruggingshypotheken worden aangevraagd.
- Triodos Bank vestigt hypotheekrecht op de woning die verkocht wordt én op de nieuwe woning.
- De maximale looptijd van de overbruggingshypotheek is twee jaar.

5.5.5.1 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% -/- verkoopkosten -/- restant hypotheeksaldo + aflossing van gegarandeerde en verpande leven en beleggingspolissen.
De woning staat of gaat in de verkoop.	Marktwaarde van de woning x 90% -/- verkoopkosten* -/- restant hypotheeksaldo + aflossing van gegarandeerde en verpande leven en beleggingspolissen.

* indien de verkoopkosten niet bekend zijn of niet opgenomen in de financieringsaanvraag, dan hanteert Triodos 1,5% van de marktwaarde van de woning.

De waardebepaling van een in de verkoop staande of gaande woning t.b.v. een overbruggingskrediet kan op één van de volgende manieren:

1. D.m.v. een Calcasa Model Taxatie met een betrouwbaarheid van 5 of hoger.
2. D.m.v. een gevalideerd taxatierapport.
3. D.m.v. een Desktop taxatie met een betrouwbaarheid van 5 of hoger.

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 d.m.v. een WOZ waarde verklaring worden vastgesteld.

5.5.5.2 *Financieringsbehoefte alleen overbruggingshypotheek*

Onder de volgende voorwaarden verstrekt Triodos een overbruggingsfinanciering, indien voor de nieuwe aangekochte woning geen reguliere financiering benodigd is:

- Aanvrager is minimaal al één jaar een huidige (hypotheek)klant bij Triodos
- Aanvrager heeft geen hypothecaire financiering elders op het te verkopen onderpand
- Triodos Bank vestigt hypotheekrecht op de woning die verkocht wordt én op de nieuwe woning.
- In tegenstelling tot paragraaf 5.5.1 wordt, naast de overbruggingshypotheek, een financiering van € 2.000,- verstrekt op de nieuwe woning. Dit maakt de administratieve verwerking van de overbruggingshypotheek mogelijk. Deze financiering dient te worden afgelost bij levering van de oude woning.
- De maximale looptijd is 2 jaar.

5.5.6 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.

5.5.6.1 *Bepalen van toekomstig verkoopverlies*

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

* indien de verkoopkosten niet bekend zijn of niet opgenomen in de financieringsaanvraag, dan hanteert Triodos 1,5% van de marktwaarde van de woning.

De waardebepaling van een in de verkoop staande of gaande woning kan op één van de volgende manieren:

1. D.m.v. een Calcasa Model Taxatie met de minimale betrouwbaarheid van 5 of hoger.
2. D.m.v. een gevalideerd taxatierapport.
3. D.m.v. een Desktop taxatie met een betrouwbaarheid van 5 of hoger.

5.5.6.2 *Toekomstig verkoopverlies en acceptatie eisen hypotheek*

Triodos Bank toetst bij een toekomstig verkoopverlies 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.
- Het potentiële verkoopverlies is, o.b.v. de voorwaarden van een restschuldfinanciering, fictief te financieren op het moment van de financiersaanvraag voor de aankoop.

5.5.6.3 *Voorwaarden restschuldfinanciering*

De voorwaarden voor een (toekomstige) restschuldfinanciering zijn:

- De leningvorm is annuïtair.
- De maximale looptijd is 15 jaar i.c.m. een rentevaste periode van 15 jaar.
- Een korte looptijd is toegestaan indien de looptijd gelijk is aan de gekozen rentevaste periode
- De maximale LTV wordt bepaald o.b.v. hoofdstuk 5.6 voor de aankoop van de nieuwe woning, plus het toekomstige of gerealiseerde verkoopverlies tot maximaal 115% van de marktwaarde van de nieuwe woning. Indien uit hoofdstuk 5.6 een beperking op LTV geldt voor de aankoop van de woning, dan mag de LTV met 15% worden verhoogd wanneer deze ruimte wordt gebruikt voor het financieren van de (toekomstige) restschuld,

- De financieringslasten van de restschuldfinanciering en de financiering voor de aankoop van de nieuwe woning voldoen aan de toegestane financieringslasten conform de GHF/ TRHK.

5.5.7 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 of tweede woning conform 5.3.4.2. 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. Hoofdstuk 5.9 Maatwerksituaties is van toepassing.

Een hypothecaire financiering voor een vrij te besteden consumptief bestedingsdoel is niet mogelijk.

5.5.8 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.

5.6 Vaststelling van het maximale hypotheekbedrag

5.6.1 Maximale hypotheek t.o.v. woningwaarde:

De maximaal toegestane hypotheek is 100% van de marktwaarde van de woning. De onderstaande paragrafen vermelden uitzonderingen op de maximale toegestane hypotheek op basis de hoogte van een hypotheekaanvraag, energielabel en het uitvoeren energiebesparende maatregelen. Informatie over het bepalen van de marktwaarde is te vinden in Hoofdstuk 5.3 De Woning.

5.6.2 Financieringsaanvragen vanaf € 1.000.000,-:

Voor financieringsaanvragen vanaf € 1.000.000,- tot € 1.500.000,-, in combinatie met een LTI en/ of LTV vanaf 80% is aanvullende goedkeuring benodigd, middels een zogenaamd obligoformulier. Voor financieringsaanvragen vanaf € 1.500.000,- is aanvullende goedkeuring benodigd, middels een zogenaamd obligoformulier. Bovengenoemde bedragen zijn exclusief de overbruggingsfinanciering.

5.6.3 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.

5.6.3.1 Energiebesparende maatregelen en de Energiebespaarlening

Triodos stimuleert het treffen van energiebesparende maatregelen met een aantrekkelijke Energiebespaarlening. Voor de energiebesparende maatregelen en het onderpand gelden de volgende eisen:

- Het maximale hypotheekbedrag is € 25.000,- en de leningvorm is annuïtair
- De energiebespaarlening is beschikbaar voor woningen met energielabel G tot en met A+++.
- De beschreven energiebesparende voorzieningen in de TRHK komen in aanmerking.
- Een lucht-lucht warmtepomp (Air-conditioning) is uitgesloten
- De rentevaste periode is tien jaar en de geldende rente wordt periodiek gepubliceerd op de Triodos website.

5.6.4 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 financierings- lastpercentage. Vervolgens worden de verplichtingen in mindering gebracht. Dit conform de TRHK en de door het NIBUD vastgestelde woonlastpercentages.

5.6.5 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 inkomen verhoogd met 100% van het lagere toetsinkomen (norm 2023).

5.7 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.

5.7.1 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

5.8 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.

5.9 Maatwerksituaties

Voor afwijkende klantsituaties, waarin (standaard) acceptatiecriteria, niet kunnen worden toegepast biedt Triodos de mogelijkheid van een maatwerkdossier. Hierbij is zorgvuldigheid geboden, omdat Triodos als hypotheekaanbieder een beoordeling dient te maken of een financiering verantwoord is. Onder andere om deze reden verlangt Triodos extra inspanningen van de adviseur bij het indienen van een maatwerksituatie. Goedkeuring en beoordeling vindt plaats bij Triodos op basis van het Mandatenoverzicht Hypotheken.

Minimaal benodigde gegevens voor de beoordeling van maatwerksituaties zijn:

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

- Bestendigheid: Triodos Bank heeft op basis van relevante informatie beoordeeld of het aannemelijk is dat de bijzondere situatie een blijvende/aanhoudende situatie betreft. De motivering is vastgelegd en met documenten onderbouwd. Zo heeft Triodos Bank, bijvoorbeeld, 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 ontvangt van de adviseur een motivering en legt de beoordeling van de motivering vast. De motivering bevat duidelijke informatie en relevante berekeningen, waaruit blijkt dat op basis van de vastgestelde afwijkende inkomens- en/of uitgavensituatie getoetst is op de norm. De motivering mag geen afbreuk doen aan de uitgangspunten bij het verantwoord krediet verstrekken.

Binnen Triodos bestaan twee type maatwerksituaties:

1. Explain aanvraag
2. Overrule aanvraag

5.9.1 Explain aanvraag

Onder een explain aanvraag vallen afwijkingen van de TRHK, GHF, wat leidt tot een overschrijding van de LTI/LTV.

Voorbeelden van explain aanvragen worden hieronder benoemd. Deze lijst impliceert niet dat een desbetreffende aanvraag zondermeer geaccepteerd wordt.

- Toetsen met afwijkend inkomen, bijvoorbeeld een inkomensbestandsdeel, dat als bestendig gezien kan worden, maar geen onderdeel kan uitmaken van het te hanteren toetsinkomen o.b.v. 5.2 Inkomen.
- 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);
- LTI overschrijding bij oversluiten van een andere geldgever naar Triodos 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:
 - De consument niet verhuist;
 - Het hypotheekbedrag niet wordt verhoogd, anders dan met de eventueel verschuldigde vergoeding voor vervroegde aflossing, advies en afsluitkosten en notaris- en taxatiekosten bij oversluiten.
- Schenk / leenconstructie, zoals bijvoorbeeld periodieke schenkingen, worden per individueel geval beoordeeld.

Voor onderstaande situaties is geen explain aanvraag mogelijk:

- Een overschrijding van meer dan 50% aflossingsvrij lenen o.b.v. LTV.

5.9.2 Overrule aanvraag

Een overrule aanvraag is een aanvraag met een afwijking op specifieke Triodos acceptatie eisen, waarbij de aanvraag wel voldoet aan de kaders van de GHF, TRHK, dan wel NHG.

Voorbeelden van overrule aanvragen worden hieronder benoemd. Deze lijst impliceert niet dat een desbetreffende aanvraag zondermeer geaccepteerd wordt.

- Aanvrager met een bestaande Triodos hypotheek wenst een belendend stuk perceel te kopen met als gebruiksdoel tuin, waarbij het perceel in het bestemmingsplan als agrarisch is geregistreerd.
- Een hypothecaire financiering die niet bestemd is voor de verwerving of kwaliteitsverbetering van de eerste eigen woning of eventueel een tweede woning conform 5.3.4.2, maar waarvan het doel wel past bij de visie en missie van Triodos.

Voor onderstaande situaties is geen overrule aanvraag mogelijk:

- Het financieren van alleen een bouwkaavel.
- Een financiering voor een consumptieve besteding, bijvoorbeeld een camper, vakantiewoning of een boot.

5.10 Specifieke doelgroepen

5.10.1 Doelgroep Senioren

Wanneer senioren bij verhuizen niet voldoen aan de reguliere verstrekkingnormen mag, onder voorwaarden, de financieringslast worden vastgesteld op basis van toegestane lasten.

De toetsing vindt plaats conform het NHG beleid voor de Senioren Verhuisregeling met aanvullende Triodos Bank voorwaarden:

- 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.

5.10.2 Doelgroep (huis)arts in opleiding, Promovendus, wetenschappelijk onderzoeker

Een intentieverklaring bij een tijdelijk dienstverband kan voor deze doelgroep achterwege blijven op de werkgeversverklaring.

Wij accepteren deze doelgroep op basis van het actuele inkomen met een aanvullende voorwaarde:

- Een kopie van de aanstellings-/arbeidsovereenkomst dient te worden aangeleverd, naast de werkgeversverklaring en salarisstrook.

6. Acceptatiebeleid Beheer Hypotheken

Aanvullend op hoofdstuk 5. Triodos Acceptatiebeleid Hypotheken beschrijft dit hoofdstuk het acceptatiebeleid voor het beheer op lopende hypotheken van Triodos Bank Nederland N.V. Dit hoofdstuk is alleen bedoeld voor medewerkers van Triodos Bank en intermediairs met wie Triodos Bank samenwerkt. De gids is afgestemd op hun kennisniveau en niet geschikt voor communicatie aan consumenten.

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

Bij de beoordeling van een beheerwijziging hebben we een aantal uitgangspunten die leidend zijn voor het Beheer van Triodos Hypotheken¹:

- We zijn goed bereikbaar voor klanten met een beheervraag of bijvoorbeeld een betalingsprobleem
- We winnen informatie in over de financiële positie van de klant voordat een oplossing wordt aangeboden
- We stellen het klantbelang centraal; waar is de klant nu én in de toekomst het beste mee geholpen?
- We informeren de klant duidelijk over de consequenties van een gekozen oplossing
- De kosten van de gekozen oplossing staan in goede relatie tot de gedane werkzaamheden en de bijdrage aan een lange termijn oplossing voor de klant
- We bevestigen de gemaakte afspraken ten allen tijden aan de klant
- We informeren het intermediair over onze uitgangspunten en over wat we van hen verwachten indien zij de klant adviseren
- We hebben regelmatig contact met de klant indien er sprake is van een te verwachten of acute achterstand
- We bieden klanten in gelijke situatie zoveel als mogelijk gelijke passende oplossingen

6.1 Voor welke situaties geldt het Triodos Acceptatiebeleid Beheer Hypotheken

Het beheerbeleid is van toepassing in de volgende situaties:

- Wijzigingen van een bestaande Triodos financiering. Eventuele financieringskosten (advies/ afsluit, taxatie e.d.), in relatie tot deze wijziging, mogen worden meegefinancierd.
- Een verzoek voor ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid, eventueel in combinatie met een aanvullende financiering met als doel het verwerven van de gehele woning.

6.2 Triodos Acceptatiebeleid Beheer Hypotheken en het intermediair

Het Triodos Acceptatiebeleid Beheer Hypotheken is van toepassing op alle Triodos hypotheken.

Wanneer de klant in het verleden de financiering afsloot via bemiddeling van het intermediair, dan is de klant vrij in de keuze via welk kanaal een wijziging wordt verwerkt.

Wenst de klant een wijziging van de hypotheek uit te voeren via het intermediair, dan ligt de zorg- en adviesplicht voor de wijziging bij het intermediair.

Dit is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst intermediair.

¹ Mede geïnspireerd door de AFM uitgangspunten klantbelang betalingsproblemen hypotheken COVID19

6.3 Definities

Onderstaande definities worden gebruikt in dit hoofdstuk.

Intermediair	Onafhankelijk Financieel Advieskantoor met wie Triodos een bemiddelingsovereenkomst heeft gesloten
Beheeradviseur	Triodos Hypotheekadviseur of intermediair
Motivatief formulier Overrule/ Explain Triodos Banke Motivatieformulier / Explain Triodos Bank	Formulier ter onderbouwing van een betaalbare en bestendige financieringsaanvraag
Genormeerd inkomens-/ lastentoets	Inkomens- /lastentoets o.b.v. de GHF en TRHK, eventueel met aanvullende NHG-voorwaarden indien het een NHG financiering betreft

6.4 Hoe worden wijzigingen getoetst?

Het uitgangspunt bij wijzigingen of beheersituaties is het toetsen van de financieringsaanvraag op basis van de Triodos Acceptatiegids Hypotheken en de genormeerde inkomens- /lastentoets. Is de genormeerde inkomens- /lastentoets toets succesvol, dan is de wijziging geaccepteerd. Er is geen aanvullende goedkeuring benodigd.

6.4.1 Motivatieformulier Overrule/ Explain Triodos Bank

Wanneer bij wijzigingen of beheersituaties de genormeerde inkomens- /lastentoets niet succesvol is, dan is de **NHG beheertoets** of **Triodos beheertoets** beschikbaar.

De beheertoetsen kennen een ruimere LTI toetsing. Een goedkeuring van Triodos is benodigd voor de gewenste wijziging. Voor dit doel is het motivatieformulier OHA Overrule/ Explain Triodos Bank² beschikbaar. Middels het beantwoorden van vragen en een toelichting van de beheeradviseur op de klantsituatie wordt aangetoond dat de wijziging leidt tot een bestendige en verantwoorde klantsituatie. Goedkeuring en beoordeling vindt plaats op basis van het Mandatenoverzicht Hypotheken.

6.4.2 NHG Beheertoets

Voor beheersituaties van NHG financieringen dient de NHG beheertoets te worden uitgevoerd via de website van mijnNHG.nl.

Op basis van de regelgeving en eisen van NHG inzake de beheertoets wordt bepaald of er een financiële noodzaak is voor de verkoop van de woning en hoe de lening geherstructureerd kan worden.

De maximale maandlast voor de geldnemer wordt bepaald op basis van de Nibud-normen voor verantwoord lenen. Hierin wordt onder meer rekening gehouden met het inkomen, het vermogen, financiële verplichtingen en rente.

Een succesvolle NHG beheertoets betekent niet automatisch dat deze oplossing voor iedere klant bestendig en passend is. De motivatie voor een passende financiering moet blijken uit het motivatieformulier Overrule/ Explain Triodos Bank. De betaalbaarheid van de maandlasten dient te blijken uit onderliggende documenten. Alleen een mondelinge toelichting van de klant is niet voldoende. Er is goedkeuring van Triodos benodigd voor de wijziging.

6.4.3 Triodos Beheertoets

Voor lopende financiering zonder NHG maakt Triodos gebruik van de NHG beheertoets met aanvullende acceptatie eisen. We spreken van de Triodos Beheertoets.

Triodos kiest voor de NHG beheertoets, vanwege haar betrouwbare -en klantsituatie specifieke berekeningen. Aangezien de klant en de bank geen aanspraak kunnen maken op de borgtocht van NHG gelden er aanvullende voorwaarden.

² Intern beschikbaar voor Triodos beheeradviseurs en het intermediair

De aanvullende voorwaarden zijn:

Inkomen	Het toetsinkomen wordt vastgesteld op basis van de Triodos Acceptatiegids Hypotheken.
Inbreng eigen vermogen	Triodos kan inbreng eigen vermogen verlangen voor het verlagen van de gewenste financiering.
Toetsrente	Is de resterende rentevaste periode korter dan tien jaar, dan wordt de GHF toetsrente gehanteerd.

Een succesvolle Triodos beheertoets betekent niet automatisch dat deze oplossing voor iedere klant passend is. De motivatie voor een passende financiering moet blijken uit het motivatieformulier Overrule/ Explain Triodos Bank. De betaalbaarheid van de maandlasten dient te blijken uit onderliggende documenten.

Alleen een mondelinge toelichting van de klant is niet voldoende. Er is goedkeuring van Triodos benodigd voor de wijziging.

Is de Triodos beheertoets niet succesvol, dan is de gewenste wijziging niet mogelijk.

6.5 Wanneer adviesplicht, informatieplicht en LTI/LTV toetsing?

Het lange termijn effect op de financiële positie van de klant, door de gewenste wijziging, bepaalt of er een advies- of informatieplicht en LTI/LTV toetsing geldt.

Als op de lange termijn de financiële positie van de klant verbetert door de wijziging, dan wil Triodos het doorvoeren van deze wijziging verantwoord en laagdrempelig uitvoeren. Bijvoorbeeld: De klant wenst een aflossingsvrije lening te wijzigen in een annuïtaire aflossing. Hierdoor stijgen de maandlasten, echter op de lange termijn is de financiering volledig afgelost, in tegenstelling tot de aflossingsvrije lening. Dit is een verbetering op de lange termijn voor de klant. De beheeradviseur informeert de klant over de gewijzigde maandlasten en de gevolgen van de wijziging (informatieplicht).

Als op de lange termijn de financiële positie van de klant/ bank verslechtert door de wijziging, dan geldt een adviesplicht aan de klant en een LTI/LTV toetsing. De GHF -of beheertoets wordt toegepast als een objectief startpunt over de betaalbaarheid van de gewenste wijziging.

Hieronder wordt schematisch weergegeven op welke wijze een wijziging wordt beoordeeld.

Wijzigen afloswijze	Advies- of informatieplicht	LTI toets verplicht	LTV toets verplicht
Aflosvrij naar afloswijze (meer aflossen)	Informatie	n.v.t.	n.v.t.
Afloswijze naar aflosvrij (minder aflossen)	Advies	GHF- of Beheertoets ³	Conform Acceptatiebeleid hypotheken
Wijzigen looptijd	Advies- of informatieplicht	LTI toets verplicht	LTV toets verplicht
Inkorten looptijd	Informatie	n.v.t.	n.v.t.
Verlengen looptijd	Advies	GHF- of Beheertoets ⁴	Conform Acceptatiebeleid hypotheken
Vroegtijdig verlengen looptijd Rente Vaste Periode	Advies- of informatieplicht	LTI toets verplicht	LTV toets verplicht
Vroegtijdig verlengen RVP met aanvullende financiering voor bijkomende kosten	Advies	GHF-of Beheertoets ⁴	Conform Acceptatiebeleid hypotheken
Vroegtijdig verlengen RVP zonder aanvullende financiering voor bijkomende kosten	Informatie	n.v.t.	n.v.t.

³ Zie hoofdstuk 7.4 Hoe worden wijzigingen LTI getoetst?

⁴ Zie hoofdstuk 7.4 Hoe worden wijzigingen LTV getoetst?

Indien de gewenste wijziging voortkomt uit een onvoorziene omstandigheid zoals (te verwachten) werkloosheid, arbeidsongeschiktheid e.d. of vanuit productkenmerken, dan zijn de voorwaarden van het hoofdstuk 7.6 Life events en hoofdstuk 7.7 Overbruggingsfinanciering herfinancieren en hoofdstuk 7.8 Einde economische looptijd aflossingsvrije financiering, van toepassing.

6.6 Life Events

De (financiële) situatie van klanten kan wijzigen tijdens de looptijd van de financiering. Dit kan door een onverwachte gebeurtenis (life event). In dit hoofdstuk staan de acceptatie-eisen welke van toepassing zijn voor de volgende life events:

1. Werkloosheid/arbeitsongeschiktheid
2. Overlijden
3. Ontslag Hoofdelijk Aansprakelijkheid/ relatiebeëindiging
4. Co housing en Life events

6.6.1 Werkloosheid/ arbeidsongeschiktheid

Voor de acceptatie van een wijziging aan de hypotheek maken wij verschil tussen een lopende financiering met NHG of zonder NHG.

6.6.1.1 *Acceptatie eisen wijziging financiering met NHG bij WW/ AO*

Bij een inkomensdaling vanwege werkloosheid en arbeidsongeschiktheid van een lopende NHG financiering dient de NHG beheertoets te worden uitgevoerd via de website van mijnNHG.nl in het geval van het herstructureren van de financiering. Raadpleeg NHG.nl voor de geldende voorwaarden van de beheertoets.

Een succesvolle NHG beheertoets betekent niet automatisch dat deze oplossing voor iedere klant passend is. De motivatie voor een passende financiering en een bestendige duurzame oplossing moet blijken uit het motivatieformulier Overrule/ Explain Triodos Bank. De betaalbaarheid van de maandlasten dient te blijken uit onderliggende documenten. Alleen een mondelinge toelichting van de klant is niet voldoende. Er is goedkeuring van Triodos benodigd voor de wijziging.

6.6.1.2 *Acceptatie eisen wijziging financiering zonder NHG bij WW/ AO*

Bij een inkomensdaling vanwege werkloosheid en arbeidsongeschiktheid van een lopende financiering zonder NHG maakt Triodos gebruik van de Triodos beheertoets. Dit is de NHG beheertoets met aanvullende voorwaarden. De klant en de bank kunnen namelijk geen aanspraak maken op de borgtocht van NHG.

Een succesvolle Triodos beheertoets betekent niet automatisch dat deze oplossing voor iedere klant passend is. De motivatie voor een passende financiering en een bestendige duurzame oplossing moet blijken uit het motivatieformulier Overrule/ Explain Triodos Bank. De betaalbaarheid van de maandlasten dient te blijken uit onderliggende documenten. Alleen een mondelinge toelichting van de klant is niet voldoende. Er is goedkeuring van Triodos benodigd voor de wijziging.

6.6.2 Overlijden

Het overlijden van een hypotheekgever is een ingrijpende persoonlijke gebeurtenis. Wanneer duidelijk is wie de nabestaanden zijn, bijvoorbeeld middels een verklaring van erfrecht, dan zijn wijzigingen aan de hypotheek mogelijk.

6.6.2.1 *Erfgenaam is langstlevende partner en/ of mededebiteur*

Er geldt geen adviesverplichting of toetsing o.b.v. GHF- of werkelijke lasten wanneer bij de onderstaande situatie de hypotheek niet wijzigt en niet wordt verhoogd:

- De langstlevende partner of mededebiteur is eigenaar en bewoner van de woning.
- De langstlevende partner of mededebiteur wil de hypotheek voortzetten op eigen naam.
- De langstlevende partner of mededebiteur is enig erfgenaam.

Zijn er andere wijzigingen gewenst door de langstlevende partner en/ of mededebiteur, dan is hoofdstuk 7.5 van toepassing of NHG beheerregels indien het een bestaande NHG financiering betreft.

6.6.3 Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid/ relatiebeëindiging

Het uitgangspunt voor ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid/ relatiebeëindiging is een financieringsaanvraag op basis van ons Acceptatiebeleid Hypotheken en de genormeerde inkomens- /lastentoets (GHF/ TRHK).

Als de financieringslasten niet betaalbaar zijn o.b.v. de genormeerde inkomens-/lastentoets, dan kan eventueel ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid worden verleend o.b.v. de NHG- / Triodos beheertoets.

6.6.3.1 Genormeerde inkomens- /lastentoets ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid

Zijn de financieringslasten betaalbaar o.b.v. Triodos Acceptatiebeleid Hypotheken en de genormeerde inkomens-/lastentoets (GHF/ TRHK), dan wordt ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid verleent, mits:

- De aanvrager reeds debiteur, eigenaar en bewoner van de woning is.
- De aanvullende financiering betrekking heeft op het verwerven van het aandeel van de woning.
- De aanvullende financiering betrekking heeft op de te maken kosten voor de financiering voor het verzoek tot ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid.
- Op het moment van aanvragen/ toetsen er geen sprake is van actuele betalingsachterstanden op de bestaande financiering of andere overige financiële verplichtingen.

6.6.3.2 Beheertoets financiering met NHG ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid

Als de financieringslasten niet betaalbaar zijn o.b.v. de genormeerde inkomens- /lastentoets, dan kan een verzoek voor goedkeuring ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid worden aangevraagd. Voor dit verzoek dienen de NHG beheertoets en het motivatieformulier Overrule/ Explain Triodos Bank te worden gebruikt. Raadpleeg NHG.nl voor de geldende voorwaarden van de beheertoets.

Een succesvolle NHG beheertoets betekent niet automatisch dat deze oplossing voor iedere klant passend is. De motivatie voor een passende financiering moet blijken uit het motivatieformulier Overrule/ Explain Triodos Bank. De betaalbaarheid van de maandlasten dient te blijken uit onderliggende documenten. Alleen een mondelinge toelichting van de klant is niet voldoende. Er is goedkeuring van Triodos benodigd voor de wijziging.

6.6.3.3 Beheertoets financiering zonder NHG ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid

Als de financieringslasten niet betaalbaar zijn o.b.v. de genormeerde inkomens- /lastentoets, dan kan een verzoek voor goedkeuring ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid worden aangevraagd. Voor dit verzoek dienen de Triodos beheertoets en het motivatieformulier Overrule/ Explain Triodos Bank te worden gebruikt.

Een aanvullende financiering is toegestaan mits:

- De aanvrager reeds debiteur, eigenaar en bewoner van de woning is.
- De aanvullende financiering betrekking op het verwerven van het aandeel van de woning heeft en voldoet aan de fiscale eisen van een eigenwoningsschuld.
- De aanvullende financiering betrekking op de te maken kosten voor de financiering voor het verzoek tot ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid heeft.
- Op het moment van aanvragen/ toetsen er geen sprake is van actuele betalingsachterstanden op de bestaande financiering of andere overige financiële verplichtingen.

Een succesvolle Triodos beheertoets betekent niet automatisch dat deze oplossing voor iedere klant passend is. De motivatie voor een passende financiering moet blijken uit het formulier OHA en beheersituaties. De betaalbaarheid van de maandlasten dient te blijken uit onderliggende documenten. Alleen een mondelinge toelichting van de klant is niet voldoende. Er is goedkeuring van Triodos benodigd voor de wijziging.

6.6.4 Co-housing en Life events

Is er sprake van een Co-housing financiering, dan gelden aanvullende voorwaarden t.o.v. de eerder beschreven paragrafen van hoofdstuk 7.

Werkloosheid en arbeidsongeschiktheid

Iedere debiteur is hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele financiering. Eventuele wijzigingen van de financiering dienen zoveel mogelijk betrekking te hebben op de leningen van het financieringsaandeel van de werkloze en/ of arbeidsongeschikte debiteur. Voor een wijziging van de financiering dienen alle debiteuren recente inkomensgegevens en overige benodigde gegevens aan te leveren.

Overlijden

In het kader van Co housing volgt hieronder verduidelijking van de termen gebruik 7.6.2.1:

Langstlevende partner: De huidige financiering heeft meer dan twee debiteuren. De langstlevende partner is de levenspartner (gehuwd, samenwonend) van de overleden debiteur. De overige debiteuren zijn geen levenspartner, maar “woonpartner” in de Co-housing situatie.

Er geldt geen adviesverplichting of toetsing o.b.v. GHF indien wijzigingen alleen betrekking hebben op de leningen van het financieringsaandeel van de overleden debiteur en de langstlevende partner. Zijn er andere wijzigingen gewenst, zoals het ‘uitkopen van erfgenamen’ door de overige debiteuren, dan wordt dit behandeld als een nieuwe financieringsaanvraag.

Mede debiteur: De huidige financiering heeft maximaal twee debiteuren, waarbij de debiteuren geen levenspartner zijn, bijvoorbeeld moeder en dochter zijn samen eigenaar en debiteur.

Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid/ relatiebeëindiging

Wil een mede-eigenaar verhuizen, dan betekent dit dat zijn/ haar mede-eigendom in de woning wordt verkocht. Dit betekent dat alle (nieuwe) mede-eigenaren samen een nieuwe hypotheek moeten aanvragen. Een hypotheekadvies is verplicht voor alle (nieuwe) mede-eigenaren. Ook maken alle (nieuwe) mede-eigenaren kosten voor een nieuwe hypotheekakte en aanpassing van eventuele andere afspraken tussen de eigenaren onderling.

Als alle (nieuwe) mede-eigenaren geen financiering kunnen krijgen, dan kan er geen nieuwe hypotheek worden afgesloten.

6.7 Overbruggingsfinanciering herfinancieren

Wanneer de verkoopopbrengst niet voldoende is voor het aflossen van de overbruggingsfinanciering, dan mag dit in de onderstaande gevallen leiden tot het verzoek voor het herfinancieren van de overbruggingsfinanciering:

- De maximaal beschikbare economische overwaarde wordt afgelost op de lopende overbruggingsfinanciering.
- Indien er sprake is van een NHG financiering, dan vindt de herfinanciering indien mogelijk, ook onder NHG voorwaarden plaats.
- De LTV klasse wordt opnieuw bepaald o.b.v. de marktwaarde van de oorspronkelijk aanvraag. De klant mag een nieuwe waardebeoordeling aanleveren.
- De herfinanciering is toegestaan wanneer deze voldoet aan de reguliere genormeerde inkomens- / lastentoets.

6.7.1 Beheertoets overbruggingsfinanciering herfinancieren

Als de financieringslasten niet betaalbaar zijn o.b.v. de genormeerde inkomens- /lastentoets, dan kan een verzoek voor het herfinancieren van de overbruggingsfinanciering worden aangevraagd. Voor dit verzoek dienen de Triodos beheertoets en het motivatieformulier Overrule/ Explain Triodos Bank te worden gebruikt. Herfinancieren is toegestaan mits:

- De maximaal beschikbare economische overwaarde o.b.v. de berekening voor de eigenwoningreserve wordt afgelost op de lopende overbruggingsfinanciering.
- De hypotheekrente van de bestaande financiering en lening voor de herfinanciering worden bepaald o.b.v. LTV t.o.v. de gehanteerde marktwaarde van de oorspronkelijke aanvraag.
- De lening voor de herfinanciering wordt annuïtair of lineair afgelost met een maximale looptijd van 30 jaar wanneer de LTV 100% of lager is van de herfinanciering en de oorspronkelijke financiering.
- De lening voor de herfinanciering wordt annuïtair of lineair afgelost met een maximale looptijd van 15 jaar wanneer de LTV hoger is dan 100% van de herfinanciering en de oorspronkelijke financiering.
- Inzet van eigen middelen voor het verlagen van de lening voor de herfinanciering kan gewenst zijn.

Een succesvolle Triodos beheertoets betekent niet automatisch dat deze oplossing voor iedere klant passend is. De motivatie voor een passende financiering moet blijken uit het formulier OHA en beheersituaties. De betaalbaarheid van de maandlasten dient te blijken uit onderliggende documenten. Alleen een mondelinge toelichting van de klant is niet voldoende.

6.8 Einde economische looptijd aflossingsvrije financiering

Bij het bereiken van het einde van de economische looptijd dient een aflossingsvrije lening te worden afgelost. Indien een verlenging van de looptijd gewenst is, dan is het uitgangspunt voor het verlengen:

- Een financieringsaanvraag op basis van Triodos Acceptatiebeleid Hypotheken en de genormeerde inkomens-/lastentoets (GHF/ TRHK).
- De maximale periode voor verlenging is 30 jaar.
- Verlengingsverzoeken van de bestaande hypotheek welke passen op de reguliere GHF inkomens/lastentoets worden geaccepteerd.

6.8.1 Beheertoets einde economische looptijd aflossingsvrije financiering

Als de financieringslasten niet betaalbaar zijn o.b.v. de genormeerde inkomens- /lastentoets, dan kan eventueel verlenging worden verleend o.b.v. de NHG/ Triodos beheertoets i.c.m. het gebruik van het motivatieformulier Overrule/ Explain Triodos Bank.

Een succesvolle NHG/ Triodos beheertoets betekent niet automatisch dat deze oplossing voor iedere klant passend is. De motivatie voor een passende financiering moet blijken uit het motivatieformulier Overrule/ Explain Triodos Bank. De betaalbaarheid van de maandlasten dient te blijken uit onderliggende documenten. Alleen een mondelinge toelichting van de klant is niet voldoende. Er is goedkeuring van Triodos benodigd voor de verlenging.

7. Ownership and maintenance

This policy is owned by Product Management Private Mortgages TBNL. This document and any changes thereto need to be approved by Local Credit Committee Private Mortgages TBNL. It will be reviewed at a minimum of every 1 years. Developments in the organisation or in legislation may trigger the need for a sooner review. Product Management Private Mortgages TBNL coordinates the maintenance process of the governance documentation.