

Acceptatiegids
NIBC Direct Hypotheek
NIBC Direct Extra Hypotheek
NIBC Direct Investeringshypotheek



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
2.	AANVRAAGPROCES.....	6
2.1	Vereisten voor het uitbrengen van een renteaanbod.....	6
2.2	Wijziging renteaanbod	6
2.3	Geldigheidsduur renteaanbod.....	7
2.4	Definitieve offerte.....	7
3.	DE LENING.....	7
3.1	Algemeen.....	7
3.2	Productkenmerken	7
3.3	Overige bepalingen	11
3.3.1	Inpandgeving overlijdensrisicoverzekering (ORV).....	11
4.	DEBITEUR.....	11
4.1	Nationaliteit aanvragers.....	11
4.2	Afwijkende nationaliteit bij aanvullende aanvragers	11
4.3	Verblijfsduur bij niet NHG.....	11
4.4	Kennismigranten.....	12
4.5	Mede eigenaren	12
4.6	Echtscheidingen	12
4.7	Faillissement.....	12
5.	INKOMEN	12
5.1	Inkomen uit dienstverband	13
5.1.1.	Loonbeslag of Looncessie	13
5.1.2	Werkgeversverklaring.....	13
5.1.3	Salarisstrook.....	13
5.1.4	Bankafschrift	14
5.1.5	Bestanddelen vaste bruto jaarinkomen	14
5.1.6	Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie	14
5.1.7	Inkomen uit toekomstig(e) dienstverband en na loonsverhoging.....	14
5.1.8	Tijdelijk inkomen zonder intentieverklaring.....	14
5.2	Inkomen uit eigen onderneming.....	14
5.2.1	Zelfstandigen met 3 of meer jaarcijfers beschikbaar	15
5.2.2	Zelfstandige met minder dan 3 jaarcijfers.....	15
5.2.3	Benodigde stukken.....	15

5.3	Overige Inkomens bestanddelen	17
5.3.1	Pensioen- of Vut-uitkering (volledig).....	17
5.3.2	Lijfrente.....	17
5.3.3	Alimentatie.....	18
5.3.4	Sociale uitkeringen	18
5.3.5	Beëindiging inkomen.....	18
5.3.6	Inkomen uit PGB	18
5.4	Toetsingsnormen	18
5.4.1	Woonquote.....	18
5.4.2	Belastingplichtig in het buitenland.....	19
5.4.3	Toetsrente	19
5.4.4	Bijleenregeling	19
5.4.5	Consumptief deel	19
5.4.6	Erfpachtcanon.....	19
5.4.7	Recht van erfpacht/opstal.....	20
5.5	Stichting Bureau Krediet Registratie (“BKR”)	20
5.5.1	Inleiding.....	20
5.5.2	Financiële lasten.....	21
5.5.3	Openstaande kredieten / aflossen openstaande kredieten	22
5.5.4	Eigen Middelen	22
6.	ONDERPAND.....	22
6.1	Onderpand eisen	22
6.1.1	Vestiging hypotheekrecht.....	22
6.1.2	Vereniging van Eigenaren (VvE).....	22
6.1.3	Nieuwbouw	23
6.1.4	Acceptabele onderpanden	24
6.1.5	Niet acceptabele onderpanden.....	24
6.1.6	Beperkt acceptabele onderpanden	24
6.2	Taxatie	25
6.2.1	Algemeen.....	25
6.2.3	Voorwaarden taxatierapport	25
6.2.4	Bijzondere bepalingen – bouwkundig rapport.....	26
6.2.5	Inhoud taxatierapport.....	26
6.2.6	Taxatie i.g.v. verhogingen	26
7.	BANKGARANTIE.....	27

7.1	Inleiding.....	27
7.2	Procedure.....	27
7.3	Voorwaarden.....	27
8.	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	28
8.1	Algemeen.....	28
8.2	Voorwaarden.....	28
9.	HYPOTHEEK MET EEN BOUWDEPOT	28
9.1	Inleiding bouwdepot	28
9.2	Meerwerkspecificatie/verbouwingsplan	29
9.3	Bouwdepot nieuwbouw	29
9.4	Bouwdepot bestaande bouw.....	29
9.5	Vrijwillig Bouwdepot	30
9.6	Minimum bedrag tijdens looptijd bouwdepot.....	30
9.7	Rentevergoeding tijdens de bouwperiode	30
9.8	Einde looptijd van het bouwdepot.....	30
10	NIBC DIRECT Investeringshypotheek	30
10.1	Algemeen.....	30
10.2	Onderpand.....	30
10.2.1	Acceptabele onderpanden	31
10.2.2	Niet acceptabele onderpanden	31
10.3	Lening.....	31
10.3.1.	LTV 31	
10.3.2.	Aflossing	31
10.3.3	Maximale lening	32
10.4	Inkomen.....	32
10.4.1	Inkomen uit verhuur uit het te financieren pand.....	32
10.4.2	Inkomen uit verhuur uit overige in bezit zijnde panden	32
10.4.3	Niet acceptabel inkomen	33
10.5	Woonquotes	33
10.6	Financiële lasten eigen woning.....	33
10.6.1	Koopwoning.....	33
10.6.2	Huurwoning.....	33
10.7	Taxatierapport.....	33
10.8	Aangepaste stukken lijst	34
11.	BEHEER PROCESSEN.....	35

11.1	Omzetten rente.....	35
11.2	Ontvangst wijzigingsverzoek (getekende omzettingsofferte)	35
11.3	Ontvangst Volmacht tot omzetting (bij renteherziening).....	35
11.4	Verwijderen top-opslag	35
11.5	Gedeeltelijk royement	36
11.6	Ontslag uit het hoofdelijke schuldenaarschap.....	36
11.7	Toestemming tot verhuur bij tijdelijke tewerkstelling in het buitenland.....	36
11.8	Aanvullende lening / wederopname	36
11.9	Wijziging polis	37
11.11	Ontpanding verzekering	37
11.12	Wijziging hypotheekvorm	37
12.	VEREISTEN VOOR FINAAL AKKOORD.....	37
12.1	Algemeen.....	37
12.2	Inkomen loondienst.....	38
12.3	Inkomen uit eigen onderneming.....	38
12.3	Onderpand.....	38
12.4	Echtscheiding	40
12.5	Schenking.....	40
12.6	Inbreng eigen middelen.....	40
12.7	Bankgarantie	40
12.8	Overbruggingskrediet en overbruggingssituaties (2 woningen in eigendom)	41
13	Afwijkingen ten opzichte van de normen Nationale Hypotheek Garantie	41

I. INLEIDING

In dit document staat het acceptatiekader beschreven dat van toepassing is voor de NIBC Direct (Extra) Hypotheek en de NIBC Direct Investeringshypotheek.

Voor de NIBC Direct Investeringshypotheek gelden een aantal afwijkende criteria ten opzichte van de NIBC Direct (Extra) Hypotheek. Deze criteria staan beschreven in hoofdstuk 10. Criteria gericht op zelfstandig ondernemers, al dan niet korter dan 3 jaar, staan in de hoofdstukken van de NIBC Direct (Extra) Hypotheek en de NIBC Direct Investeringshypotheek beschreven.

Alle leningen die worden verstrekt onder het label NIBC Direct moeten voldoen aan de richtlijnen zoals in dit document beschreven.

Mochten zaken niet duidelijk zijn, neem dan contact met ons op. Wij zullen dan een toelichting geven over hoe zaken geïnterpreteerd moeten worden. Op basis van deze opmerkingen kunnen wij de acceptatiegids verder verbeteren.

In geval van onduidelijkheden of meningsverschillen ten aanzien van wat in deze gids is beschreven heeft NIBC Direct te allen tijde het recht per geval te beslissen hoe te handelen.

2. AANVRAAGPROCES

2.1 Vereisten voor het uitbrengen van een renteaanbod

Voor het uitbrengen van een renteaanbod voor een lening van een NIBC Direct Hypotheek (hierna NIBC Direct) dient NIBC een volledig ingevulde HDN aanvraag te ontvangen.

Van alle aanvragers dient de naam conform het identiteitsbewijs vastgelegd te worden in het systeem:

- Geboortenaam;
- Alle voorletters;
 - Indien debiteur een dubbele voornaam met koppelteken heeft (bijv Jan-Peter) geldt dit als één voorletter: J;
 - Alleen de eerste letter van een voornaam. Indien debiteur Th als voorletter geeft, geldt dit als T;
- Het voorvoegsel dient apart vastgelegd te worden;
- Geboortedatum (ddmmjjjj);
- BSN.

Nadat de gegevens van de HDN aanvraag in het systeem zijn ingevoerd, wordt door het systeem een voorlopig akkoord gegeven op basis van de toetsing aan de voorwaarden.

Alle aanvragen worden in de offerte en acceptatie fase twee keer getoetst aan het BKR en SFH-systeem (Stichting Fraudebestrijding Hypotheken). Bij:

- Opvoer van de aanvraag;
- Finaal akkoord.

Indien het systeem geen akkoord geeft, wordt de aanvraag afgewezen. In voorkomende gevallen kan, indien de mening is dat de verstrekking van een lening toch verantwoord is, en/of indien volgens de Acceptatienormen een overrule vereist is, een overrule worden aangevraagd via de webshop van NIBC Direct (<https://www.hypinsite.nl/>).

NIBC Direct kan met een individuele aanvraag akkoord gaan, uitgaande van de juistheid van de gegevens zoals ingevuld en verstrekt. NIBC Direct zal bij een (voorlopig) akkoord het overruleformulier retourneren via de webshop en per e-mail met een automatische gegenereerde handtekening van twee daartoe bevoegde medewerkers. NIBC Direct kan aanvullende informatie opvragen en beoordeelt iedere overrule-aanvraag individueel. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan een eerder afgegeven overrule. NIBC Direct kan aan haar overrule aanvullende voorwaarden stellen.

Indien de aanvraag (voorlopig) akkoord is, kan een renteaanbod worden uitgebracht. Het is niet toegestaan om uit naam van NIBC Direct een renteaanbod uit te brengen indien de aanvraag nog niet door het systeem is getoetst en (voorlopig) akkoord bevonden. Een aanvraag voor een verhoging van een bestaande lening wordt op dezelfde wijze behandeld als een aanvraag voor een nieuwe lening.

2.2 Wijziging renteaanbod

Indien aanvrager het renteaanbod heeft ondertekend en daarmee de rente heeft geaccepteerd, worden wijzigingen in deze aanvraag (met uitzondering van verhogingen) geoffreerd tegen het in het renteaanbod vermelde rentepercentage. Bij een verhoging van het leningbedrag geldt alleen voor de verhoging het nieuwe dagrentepercentage.

Er mag tot uiterlijk 5 werkdagen na datum renteaanbod (getekend of ongetekend) op verzoek van de adviseur een nieuw renteaanbod worden uitgebracht, tegen de rente van het nieuwe renteblad. Het eerder uitgebrachte renteaanbod komt daarmee te vervallen.

2.3 Geldigheidsduur renteaanbod

Het ondertekende renteaanbod dient binnen de termijn zoals in het renteaanbod vermeld door NIBC Direct ontvangen te zijn. Alle in het renteaanbod genoemde stukken dienen uiterlijk vier weken voor het einde van de geldigheid van het renteaanbod ingeleverd en ontvangen te zijn.

2.4 Definitieve offerte

Na ontvangst en goedkeuring van alle in het renteaanbod genoemde stukken, ontvangt de aanvrager een definitieve offerte. De definitieve offerte dient, binnen de in de offerte genoemde termijn, getekend retour te komen. Vervolgens worden de stukken naar de notaris verzonden.

3. DE LENING

3.1 Algemeen

Er bestaat onderscheid tussen leningen met een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen en leningen zonder NHG.

Voor NHG leningen zijn de jaarlijks opnieuw door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) vastgestelde kredietnormen van toepassing. Leningen met NHG moeten voldoen aan de NHG Voorwaarden en Normen, maar ook aan de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TR). Afwijkende acceptatiekwesties dienen behalve in overleg met de WEW ook aan NIBC Direct te worden voorgelegd.

Het kan voorkomen dat NIBC Direct op acceptatie technische onderdelen strenger is dan de voorwaarden van NHG. In hoofdstuk 13 staan de afwijkingen op de NHG-normen vermeld.

Voor niet-NHG aanvragen onder de NHG grens.

Indien een lening zonder NHG wordt aangevraagd, terwijl de lening binnen de geldende NHG normen past, dient verklaard te worden waarom de lening zonder NHG wordt aangevraagd. Voor dergelijke situaties moet het overrule proces worden gevolgd.

3.2 Productkenmerken

3.2.1 Algemeen

- De minimale eerste lening bedraagt EUR 70.000;
- De maximale lening bedraagt EUR 1.000.000;
- De looptijd van de lening is maximaal dertig jaar;
- Verhogingen dienen minimaal EUR 15.000 te bedragen;

Leningen groter dan EUR 500.000 dienen te worden voorgelegd bij de afdeling Overrules van NIBC. Bij aanvragen groter dan EUR 750.000 bepaalt de afdeling Overrules van NIBC behalve of het onderpand acceptabel is conform artikel 6.1.4 en 6.1.5, ook de courantheid van het onderpand.

3.2.2 Aflossingsvormen

- Annuïteiten;
- Lineair;
- Aflossingsvrij.

3.2.3 Naderend pensioen

Indien de aanvrager binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt, dient aangetoond te worden dat de leningverplichtingen ook vanaf de AOW-leeftijd gedragen kunnen worden. Indien er na AOW-datum onvoldoende inkomen is om de gehele lening op het resterende inkomen te dragen, dient het gedeelte van de lening dat na de AOW-datum niet meer op het resterende inkomen draagbaar is, te zijn afgelost. Deze aflossing gebeurt door dat gedeelte van de lening onder te brengen in een apart leningdeel met een annuïtaire aflossingswijze met een looptijd die gelijk is aan de periode tussen de aanvang van de lening en de AOW-datum. Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt niet getoetst op basis van een 30-jarige annuïteit maar wordt rekening gehouden met de werkelijke looptijd van het leningdeel.

3.2.4 Marktwaarde

De marktwaarde wordt vastgesteld door middel van een door het NWWI, TVI (Taxatie Validatie Instituut) of de Taxateurs Unie gevalideerd taxatierapport. Taxatierapporten gevalideerd door andere validatie instituten zijn niet acceptabel.

Passende advieskosten

De AFM beveelt in zijn leidraad het hebben van een beleid aan. Dit beleid helpt om voor verschillende “standaardsituaties” een bandbreedte te formuleren waar binnen advieskosten als redelijk worden gekwalificeerd. Het is niet zo dat de advieskosten die buiten deze bandbreedte vallen per definitie bovenmatig zijn. De hogere beloning dient dan wel te worden gemotiveerd. De bovenkant van de bandbreedte die NIBC hanteert bedraagt EUR 5.000 als totale beloning. Indien uit het dossier (financieringsopzet) blijkt dat de totale beloning groter of gelijk is aan EUR 5.000 dan dient de adviseur deze te motiveren. De motivatie dient vervolgens in het dossier te worden opgenomen.

3.2.5 Aankoop

De maximale verstrekking bij de aankoop van een woning bedraagt 101% van de marktwaarde (na verbouw), gelijk aan de normen NHG.

Voor een aflossingsvrij leningdeel geldt dat dit deel niet groter mag zijn dan 50% van de gehanteerde marktwaarde.

Bij de aankoop van een woning gelden enkele mogelijke afwijkingen of aanvullende bepalingen op de maximale verstrekking:

- Energiebesparende voorzieningen (zie hoofdstuk 3.2.6)
- Aankoop met restschuld (zie hoofdstuk 3.2.7)
- Oversluiten (zie hoofdstuk 3.2.8)
- Eigen woning nog niet verkocht (zie hoofdstuk 3.2.9)

3.2.6 Energiebesparende voorzieningen

Als er sprake is van energiebesparende voorzieningen bedraagt de maximale verstrekking op het onderpand 106% van de marktwaarde (na verbouw) met een maximum van de daadwerkelijke gemaakte kosten voor de energiebesparende voorzieningen. De regel voor energiebesparende voorzieningen is conform de NHG norm en geldt voor zowel NHG als niet NHG.

De in de lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk begrepen daadwerkelijk gemaakte kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen, mogen tot een bedrag van maximaal EUR 9.000,- (met een maximum van 106% MW) buiten beschouwing worden gelaten voor de berekening van de financieringslast. Dit bedrag mag tevens buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast zonder dat sprake is van het treffen van aanvullende energiebesparende voorzieningen, indien:

- het een aankoop betreft waarvoor een door een gecertificeerde energielabeladviseur energielabel A++ of hoger is afgegeven voor 1 januari 2015, of
- een EPC-rapport met een EPC-waarde van maximaal 0,6 is afgegeven.

Het bedrag van EUR 9.000,- mag worden verhoogd tot EUR 25.000,- indien de aankoop een energieneutrale woning betreft en de geldnemer ten aanzien van de energieprestatie een garantie van minimaal 10 jaar kan overleggen.

Deze Norm is alleen van toepassing indien het toetsinkomen minimaal EUR 33.000,- bedraagt. De kosten voor de energiebesparende voorzieningen moeten gespecificeerd worden conform de NHG norm door middel van een kostenbegroting door het gespecialiseerde bedrijf dat de werkzaamheden uitvoert.

Een energieneutrale woning heeft een door een gecertificeerde energielabeladviseur afgegeven energieprestatiecertificaat waaruit blijkt dat de in- en uitgaande energiestromen bij normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan, of lager zijn dan nul. Er moet tevens sprake zijn van een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van tenminste:

- 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
- 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
- 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

3.2.7 Restschuld

Wanneer er sprake is van het meefinancieren van een restschuld is een maximale verstrekking mogelijk tot 115% van de marktwaarde. De kenmerken van een restschuld financiering zijn:

- Alleen mogelijk met een vast dienstverband, of langer dan 3 jaar zelfstandig inkomen;
- Maximaal tot 115% marktwaarde;
- Boetevrij aflossen boven de 102% marktwaarde;
- Maximale looptijd 15 jaar;
- Alleen mogelijk als annuïtair of lineair;
- Passend binnen de LTI en LTD normen

Wat te doen met een eventueel gekoppelde polis?

Oude lening	Nieuwe lening	Wat te doen met de polis
NHG	Niet-NHG	Polis verrekenen toegestaan doch niet verplicht
Niet-NHG	Niet-NHG	Polis verrekenen toegestaan doch niet verplicht
NHG	NHG	Polis verrekenen verplicht conform NHG
Niet-NHG	NHG	Geen restschuld financiering mogelijk

3.2.8 Oversluiten

Bij oversluiten is de maximale verstrekking 101% van de marktwaarde (na verbouw), gelijk aan de normen NHG. Als er sprake is van energiebesparende voorzieningen bedraagt de maximale verstrekking op het onderpand 106% van de marktwaarde (na verbouw) met een maximum van de daadwerkelijke gemaakte kosten voor de energiebesparende voorzieningen. Hiervoor verwijzen we naar hoofdstuk 3.2.6.

Wanneer de huidige hypotheek hoger is dan de waarde van de woning, kan er tot maximaal 115% van de marktwaarde worden geleend. Maar niet meer dan de huidige hypotheek plus de kosten voor het oversluiten en (eventuele) verschuldigde boeterente. Het deel van de hypotheek boven de 102% van de marktwaarde mag boetevrij worden afgelost.

Voor een aflossingsvrij leningdeel geldt dat dit deel niet groter mag zijn dan 65% van de gehanteerde marktwaarde, echter nooit meer dan het huidige aflossingsvrije deel in de lopende hypotheek.

3.2.9 Oude woning nog niet verkocht

Als de oude woning nog niet is verkocht dient de aanvrager aan te tonen dat de aanvrager over voldoende eigen middelen beschikt om:

- 18 maanden de dubbele lasten kan dragen
- Het hypotheekbedrag hoger dan 90% van de marktwaarde van de te verkopen woning, met eigen middelen te kunnen aflossen

Hiervoor dienen de volgende stukken te worden aangeleverd:

- Woonlastenoverzicht eigen woning
- Schuldrest opgave huidige hypotheek
- Bewijs eigen middelen (afschrift) voor de dubbele lasten
- Taxatierapport van de te verkopen woning bij een verkooptermijn van maximaal 6 maanden

Een overbrugging is alleen mogelijk wanneer de oude woning is verkocht. Dit dient aangetoond te worden met een verkoopovereenkomst waarvan de ontbindende voorwaarden zijn verlopen.

Als (een van) de aanvrager(s) een zelfstandig ondernemer is met minder dan 3 jaar inkomen uit zelfstandigheid moet de woning altijd onvoorwaardelijk verkocht zijn.

3.3 Overige bepalingen

3.3.1 Inpandgeving overlijdensrisicoverzekering (ORV)

Bij leningen met NHG

Een ORV is vereist indien de WEW daar in haar voorwaarden en normen voor de Nationale Hypotheek Garantie een bepaling voor stelt.

Bij leningen zonder NHG

De verstrekking boven de 80% van de marktwaarde dient afgedekt te zijn door een ORV voor alle leningnemers waarvan het inkomen benodigd is voor de lening. Dit mag een annuïtair dalende ORV zijn met een dalingspercentage lager of gelijk aan de rente op het betreffende leningdeel. De rechten en aanspraken uit hoofde van de ORV worden in pand gegeven aan NIBC Direct.

De verzekeraar dient een vergunning te hebben van De Nederlandsche Bank N.V. (DNB).

4. DEBITEUR

4.1 Nationaliteit aanvragers

Iedere aanvrager dient een geldig identiteitsbewijs te overleggen waaruit de nationaliteit blijkt. Een aanvrager wiens inkomen benodigd is voor het verkrijgen van een lening met of zonder NHG dient te beschikken over:

- de Nederlandse nationaliteit; of
- de nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein; of
- een andere nationaliteit dan hierboven genoemd en blijkens een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat sprake is van:
 1. een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd; of
 2. een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen; of
 3. een document “Duurzaam verblijf in de Unie”; of
 4. een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

4.2 Afwijkende nationaliteit bij aanvullende aanvragers

Indien sprake is van meerdere aanvragers, kan de mede-aanvrager volstaan met een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker waaruit blijkt dat sprake is van een verblijfsvergunning in Nederland voor bepaalde tijd indien:

- één aanvrager volledig voldoet aan de Normen van NIBC Direct dan wel NHG
- het inkomen van de mede-aanvrager niet benodigd is voor het verkrijgen van het verkrijgen van de lening met of zonder NHG.

4.3 Verblijfsduur bij niet NHG

Een aanvrager die niet de Nederlandse nationaliteit heeft, dient tevens minimaal 3 jaar in Nederland te verblijven en te werken. Dit kan aangetoond worden door het overleggen van (bijvoorbeeld) jaaropgaven van de laatste 3 jaar.

4.4 Kennismigranten

Aanvragen voor een financiering, met of zonder NHG, door zogenaamde 'kennismigranten' volgens de geldende definitie van de rijksoverheid, dienen als overrule te worden voorgelegd en worden individueel getoetst.

4.5 Mede eigenaren

Iedere aanvrager van wie het inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de lening, dient naast eigenaar-bewoner van de woning ook hoofdelijk schuldenaar te worden (zijn) van de lening. Iemand die (mede-)eigenaar van de woning wordt (is), dient ook (hoofdelijk) schuldenaar en bewoner te worden (zijn).

Indien iemand die geen eigenaar van de woning wordt (is), maar wel bewoner en geheel of gedeeltelijk schuldenaar wordt (is) voor de lening, wordt hiermee voor de beoordeling van de NHG geen rekening gehouden met uitzondering van Norm I.13 en I.14.

Het borg staan van een derde (geen eigenaar-bewoner) voor de lening of voor een gedeelte daarvan, is niet toegestaan.

In afwijking van het hiervoor gestelde, kan op uitdrukkelijk verzoek van beide aanvragers de geldlening alleen aan één van de beide echtgenoten/partners verstrekt worden indien aan alle onderstaande punten is voldaan:

- Het inkomen van de betrokken echtgenoot/partner voldoende is;
- Deze niet in gemeenschap van goederen gehuwd is maar onder huwelijkse voorwaarden, dan wel sprake is van een geregistreerd partnerschap onder partnerschapsvoorwaarden;
- Het onderpand alleen op naam van de leningnemer staat.
In dat geval dient de andere echtgenoot/partner
 1. schriftelijk toestemming te verlenen;
 2. en een ontruimingsverklaring te tekenen.

Ongehuwde eigenaren (ongeacht de sekse of de verwantschap, dus ook broers en zussen, ouder en kind) die samenwonen en waarvan het partnerschap niet geregistreerd is, zijn allen hoofdelijk schuldenaar. Medebewoners die niet hoofdelijk schuldenaar zijn dienen een ontruimingsverklaring te tekenen. Deze verklaring dient bij finaal akkoord in het dossier aanwezig te zijn.

4.6 Echtscheidingen

Aanvragen van cliënten in een nog lopende echtscheidingsprocedure worden pas beoordeeld nadat de (echt)scheiding gerealiseerd en ingeschreven is.

4.7 Faillissement

Een aanvrager, die in staat van faillissement of in surseance van betaling verkeert, of voor wie onder de Wet "schuldsanering natuurlijke personen" (WSNP) een actuele schuldsaneringsregeling is afgesproken, komt niet in aanmerking voor een financiering.

5. INKOMEN

Voor het bepalen van het toetsinkomen beoordeelt NIBC Direct altijd of er sprake is van een bestendig inkomen.

5.1 Inkomen uit dienstverband

Er wordt gerekend met inkomen uit vast dienstverband. Hieronder wordt verstaan dat de aanvrager voor onbepaalde tijd in vaste dienst is bij een bedrijf, waarbij geen sprake meer is van een proeftijd en er geen voornemens bestaan het dienstverband te beëindigen.

Een tijdelijk dienstverband wordt gelijk beoordeeld als een vast dienstverband, indien de werkgever de volgende verklaring afgeeft:

“Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.”

Bij de bepaling van het inkomen wordt maximaal uitgegaan van het inkomen dat behoort bij een veertig-urige werkweek. Het meerdere boven veertig uur wordt niet als inkomen meegenomen maar kan in bepaalde gevallen als overwerk worden beschouwd. Deze gevallen dienen als overrule te worden behandeld.

NIBC Direct neemt bij tweeverdieners beide inkomens volledig mee, rekening houdend met de wijze van berekening van de woonquote.

5.1.1. Loonbeslag of Looncessie

Geen lening wordt verstrekt indien er sprake is van loonbeslag of looncessie.

5.1.2 Werkgeversverklaring

Het inkomen dient aangetoond te worden met een werkgeversverklaring. Met betrekking tot de werkgeversverklaring gelden verder de volgende voorwaarden:

- De verklaring moet volledig en zonder correcties worden ingevuld en voorzien zijn van een bedrijfsstempel en ondertekening door de werkgever;
- Indien geen bedrijfsstempel aanwezig is, dient een verklaring toegevoegd te worden op briefpapier van de werkgever betreffende het ontbreken van de stempel;
- De werkgeversverklaring mag bij het uitbrengen van de bindende offerte niet ouder zijn dan drie maanden;
- De onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering en 13^e maand kunnen alleen opgegeven worden als de uitkeringen een vast inkomensbestanddeel zijn.

Indien uit de werkgeversverklaring blijkt dat het arbeidscontract binnen twee maanden afloopt, dient er contact opgenomen te worden met de werkgever. Alleen bij verlenging van het contract kan het inkomen worden meegenomen. Bij beëindiging van het contract kan het inkomen niet worden meegenomen.

5.1.3 Salarisstroom

Naast de werkgeversverklaring is een recente salarisstroom vereist. Op het moment van toetsing bij het uitbrengen van de bindende offerte mag deze niet ouder zijn dan drie maanden. De gegevens van de werkgeversverklaring dienen overeen te komen met de salarisstroom waarbij een afwijking tot maximaal EUR 5 is toegestaan.

5.1.4 Bankafschrift

Er dient een kopie bankafschrift aangeleverd te worden waaruit blijkt dat het netto inkomen is overgemaakt naar het rekeningnummer van de aanvrager(s). Het bedrag op het bankafschrift dient overeen te komen met de salarisstroom, waarbij een afwijking tot maximaal EUR 5 is toegestaan. Het bankrekeningnummer dient overeen te komen met het incassonummer en dient op naam te staan van de aanvrager(s).

5.1.5 Bestanddelen vaste bruto jaarinkomen

De volgende onderdelen kunnen worden meegenomen:

- Bruto loon of salaris uit loondienst;
- Pensioen, AOW en/of Vut-uitkering (zie hoofdstuk 5.3.1);
- Vakantietoeslag;
- Vakantiebonnen (in de bouw-CAO);
- Vaste 13e maand uitkering;
- Vaste eindejaarsuitkering/gratificatie volgens CAO;
- Onregelmatigheidstoeslag, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden;
- Vaste functie gerelateerde toelagen zoals Vergoeding Eigen Bijdrage;
- Variabel inkomen (waaronder provisie-inkomen), mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden;
- Overwerk, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden.

5.1.6 Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie

Als toetsinkomen wordt gehanteerd het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren op basis van de jaaropgaven van het loon en van eventuele loonvervangende uitkeringen, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Het betreffende toetsinkomen dient bestendig te zijn. Deze bestendigheid wordt op individuele beoordeling vastgesteld.

De flexibele arbeidsrelatie dient te blijken uit een werkgeversverklaring.

5.1.7 Inkomen uit toekomstig(e) dienstverband en na loonsverhoging

Uitgegaan mag worden van het inkomen uit een toekomstig dienstverband, indien uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat:

- Het een dienstverband betreft voor onbepaalde tijd zonder proeftijd; en
- Het dienstverband ingaat binnen zes maanden vanaf de toetsing bij het uitbrengen van de bindende offerte.

Inkomen na loonsverhoging dient in te gaan binnen zes maanden vanaf de toetsing bij het uitbrengen van de bindende offerte. Indien er sprake is van ouderschapsverlof wat eindigt binnen zes maanden vanaf de toetsing bij het uitbrengen van de bindende offerte mag er voor de bepaling van het inkomen gerekend worden met het hogere inkomen.

5.1.8 Tijdelijk inkomen zonder intentieverklaring

Tijdelijk inkomen zonder intentieverklaring wordt als inkomen uit flexibele arbeidsrelatie beoordeeld.

5.2 Inkomen uit eigen onderneming

Bij inkomen uit eigen onderneming dient er onderscheid te worden gemaakt tussen lang zelfstandig (3 of meer jaarcijfers beschikbaar) en kort zelfstandig (minder dan 3 jaarcijfers beschikbaar).

Ondernemers werkzaam in branches waarvoor de lokale wet- en regelgeving onderling te sterk kunnen afwijken (coffeeshops en prostitutie) worden niet gefinancierd. Het is voor acceptatie niet mogelijk om de lokale wet- & regelgeving voor elke gemeente te kunnen beoordelen.

In geval van een inkomen uit eigen onderneming wordt het inkomen vastgesteld door NIBC. Voor het vaststellen dienen de dossiers te worden aangeboden via de webshop.

5.2.1 Zelfstandigen met 3 of meer jaarcijfers beschikbaar

Inkomen uit zelfstandigheid kan worden meegenomen indien er minimaal 3 aaneengesloten kalenderjaren inkomen is genoten:

- Uit hetzelfde bedrijf
- Met dezelfde bedrijfsactiviteiten, en
- De onderneming de afgelopen 3 jaar een positief eigen vermogen heeft gehad.

DGA's met meer dan 3 BV's

Er zijn geen beperkingen voor het indienen van aanvragen met een complexe BV situatie (DGA met meer dan 3 BV's). Echter dient de aanvraag te worden vergezeld met:

- Geconsolideerde jaarrekeningen, indien aanwezig;
- Overzicht balans en V&W rekening met eliminatie;

Als de BV niet hoeft te voldoen aan de consolidatieplicht dan dient NIBC Direct het overzicht exclusief de eliminatie(s) te ontvangen.

5.2.2 Zelfstandige met minder dan 3 jaarcijfers

Ook wanneer er nog geen 3 jaarcijfers van de onderneming beschikbaar zijn dan is het mogelijk om het inkomen uit zelfstandigheid mee te nemen. Dit is alleen mogelijk bij niet NHG leningen en onder de volgende voorwaarden:

- Minimaal 12 maanden inkomen uit zelfstandigheid
- Bepaling toetsinkomen op basis van de gemiddelde netto winst van de afgelopen 3 jaar. Indien minder dan 3 jaarcijfers beschikbaar zijn, dient voor de ontbrekende jaren een, door een AA accountant opgestelde, prognose te worden aangeleverd.
- Indien er minder dan 24 maanden inkomen uit zelfstandigheid is, kan 75% van het berekende toetsinkomen worden meegenomen voor de maximale verstrekking.
- Indien er minder dan 36 maanden inkomen uit zelfstandigheid is, kan 90% van het berekende toetsinkomen worden meegenomen voor de maximale verstrekking.
- NIBC Direct stelt het daadwerkelijke inkomen vast op basis van de bovenstaande normen en marktonstandigheden.
- Als er sprake is van een tweede inkomen (bijv. van een medeaanvrager) dient dit inkomen uit een loondienstverband voor onbepaalde tijd te zijn of inkomen uit "lang zelfstandigen" volgens norm 5.2.1

5.2.3 Benodigde stukken

Onderstaande tabel geeft aan te leveren stukken voor zowel NHG als niet NHG schematisch weer.

Duur zelfstandigheid	Benodigde stukken	Bepaling toetsinkomen
----------------------	-------------------	-----------------------

<p>>= 12 mnd. & < 24 mnd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Jaarcijfers jaar 1 + door AA accountant op gestelde prognose voor de komende 2 jaar - IB aangifte aflopen jaar - Recent uittreksel KvK (niet ouder dan 6 maanden). Indien sprake is van meerdere bedrijven een Organogram samen met de onderliggende KvK uittreksels - Werkgeversverklaring afgegeven door een AA Accountant (alleen in geval van DGA met < 25% aandelen) - Recente salarisstrook, niet ouder dan 3 maanden (alleen ingeval van DGA met < 25% aandelen) - Kopie van een bankafschrift waarop het salaris wordt gestort - Quickscan NIBC 2016 	<p>NIBC bepaalt het toetsinkomen op basis van de ontvangen jaarcijfers, de aangiften, de prognoses en de marktomstandigheden. Van dit toetsinkomen kan 75% worden meegenomen voor de maximale verstrekking.</p>
<p>>= 24 mnd. & < 36 mnd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Jaarcijfers jaar 1 en 2 + door AA accountant op gestelde prognose voor het komende jaar - IB aangifte aflopen 2 jaar - Recent uittreksel KvK (niet ouder dan 6 maanden). Indien sprake is van meerdere bedrijven een Organogram samen met de onderliggende KvK uittreksels - Werkgeversverklaring afgegeven door een AA Accountant (alleen in geval van DGA met < 25% aandelen) - Recente salarisstrook, niet ouder dan 3 maanden (alleen ingeval van DGA met < 25% aandelen) - Kopie van een bankafschrift waarop het salaris wordt gestort - Quickscan NIBC 2016 	<p>NIBC bepaalt het toetsinkomen op basis van de ontvangen jaarcijfers, de aangiften, de prognoses en de marktomstandigheden. Van dit toetsinkomen kan 90% worden meegenomen voor de maximale verstrekking.</p>
<p>>=36 mnd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Jaarcijfers afgelopen 3 jaar - IB aangifte aflopen 3 jaar - Recent uittreksel KvK (niet ouder dan 6 maanden). Indien sprake is van meerdere bedrijven een Organogram samen met de onderliggende KvK uittreksels - Werkgeversverklaring afgegeven door een AA Accountant (alleen in geval van DGA met < 25% aandelen) - Recente salarisstrook, niet ouder dan 3 maanden (alleen ingeval van DGA met < 25% aandelen) - Kopie van een bankafschrift waarop het salaris wordt gestort - Quickscan NIBC 2016 	<p>NIBC bepaalt het toetsinkomen op basis van de ontvangen jaarcijfers, de aangiften, de prognoses en de marktomstandigheden. Het toetsinkomen is het gemiddelde van de nettowinst van de afgelopen 3 jaar met een maximum van het laatste jaar.</p>

Uit de ontvangen jaarstukken moet blijken dat het berekende inkomen bestendig is en in ieder geval de komende drie jaren, bij ongewijzigd verloop, uit de onderneming onttrokken kan worden. Hierbij gaan wij uit van een positieve solvabiliteit, liquiditeit (werkkapitaal) en winstgevendheid van de onderneming. Tevens wordt rekening gehouden met de lasten voortvloeiend uit de rekening courant verhouding directie en het patroon van privé onttrekkingen van de ondernemer.

De NIBC Quickscan 2016 en een toelichting van de accountant/boekhouder van de aanvrager is nodig, indien er sprake is van één van onderstaande uitkomsten:

- Solvabiliteit onder de 25% daalt (bij balanstotaal groter EUR 50.000,-)
- Een negatief werkkapitaal is in enig jaar
- En verlies in enig jaar
- Een negatief eigen vermogen in enig jaar.

Bij het indienen van de financiële stukken, inclusief NIBC QuickScan 2016 via de Webshop verzoeken wij de acceptant om zijn/haar bevindingen en conclusie toe te voegen.

5.3 Overige Inkomens bestandsdelen

5.3.1 Pensioen- of Vut-uitkering (volledig)

Pensioen, AOW of Vut-uitkering kan volledig meegenomen worden voor de duur van de uitkering. Onder pensioen wordt verstaan de totale jaarlijkse bruto uitkering uit het pensioenfonds of de pensioenverzekering (dit betreft afhankelijk van de situatie van het ouderdomspensioen of het nabestaandenpensioen), lijfrente (zie 5.3.2) en AOW (incl. vakantietoeslag). Dit inkomen dient te worden geverifieerd aan de hand van:

- Pensioentoekekningsbesluit / pensioenbeschikking;
- Meest recent Uniforme Pensioenoverzicht (UPO);
- Lijfrentepolis.

De betreffende bescheiden (kopie) dienen onderdeel uit te maken van het leningdossier.

5.3.2 Lijfrente

Conform NHG kan toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct ook tot het pensioeninkomen worden gerekend indien het een polis of Bankspaarproduct betreft waarin een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen en onder de volgende voorwaarde:

1. Toekomstige premies uitsluitend mogen worden meegenomen voor zover het reguliere premies betreffen welke minimaal een jaar voorafgaand aan de datum bindend aanbod ook reeds verschuldigd waren; en
2. De einddatum van de berekende uitkeringen mag niet liggen voor de einddatum van de lening.
3. De geldverstrekker dient het inkomen uit lijfrente te bepalen aan de hand van de volgende rekenregels:
 - het prognoserendement bedraagt maximaal 4% of het historisch rendement indien dit lager is;
 - de rekenrente bedraagt maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandse Bank.

Dit geldt voor zowel NHG als niet NHG leningen.

Indien een lijfrente wordt uitgekeerd tot overlijden van de begunstigde, kunnen de lijfrente-inkomsten volledig als vast inkomen worden meegeteld. Indien de lijfrente tijdelijk is en nog minimaal vijf jaar resteert (overbruggingslijfrente) wordt het als inkomen meegeteld voor de periode dat ontvangst van gelden zeker is. Het deel van de lening, dat gebaseerd is op dit tijdelijke inkomen, wordt als annuïtair leningdeel met een looptijd gelijk aan de duur van het inkomen verstrekt.

Bij de aanvraag dient een berekening of kopie-polis te worden overlegd, waaruit de jaaruitkering blijkt. Voorts dient er voor finale acceptatie van het dossier een bevestiging van de verzekeraar te zijn (bijv. een kopie-polis), waaruit blijkt dat de verzekering is afgesloten. Een bewijs van storting van de koopsom alleen is niet voldoende.

5.3.3 Alimentatie

Een alimentatieverplichting aan de ex-echtgeno(o)t(e) dient in mindering te worden gebracht op het bruto jaarinkomen voor de periode dat de verplichting ervan zeker is. Dit betekent dat de alimentatieverplichting maximaal 12 jaar wordt afgetrokken van het inkomen. De verplichting voor de kinderen wordt buiten beschouwing gelaten en hoeft niet van het inkomen te worden afgetrokken.

Het inkomen dat wordt verkregen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld, mits de alimentatie ten gunste van is de aanvrager (niet ten behoeve van de kinderen) en de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap.

5.3.4 Sociale uitkeringen

Bij sociale uitkeringen dient er onderscheid gemaakt te worden tussen uitkeringen van blijvende aard en van tijdelijke aard. Ingeval van uitkeringen van blijvende aard wordt het werkelijke bedrag van de uitkeringen als inkomen gehanteerd.

Indien het een inkomen uit een (sociale) uitkering betreft, die niet blijvend van aard is, kan het inkomen worden meegeteld voor de periode dat zekerheid bestaat over hoogte van de uitkering. Vanaf het moment dat sprake is van een afname van het inkomen, kan voor het toetsinkomen rekening worden gehouden met het sociaal minimum (=huidige bijstandsuitkering) indien en voor zover het huishouden van de aanvrager hierop recht heeft.

Alle overige sociale uitkeringen (zoals bijv. kinderbijslag) kunnen niet worden meegenomen.

5.3.5 Beëindiging inkomen

Leningdelen die gebaseerd zijn op tijdelijk inkomen (bijvoorbeeld een tijdelijke lijfrente of inkomen uit alimentatie), dienen als separaat annuïtair leningdeel te worden afgelost binnen de periode dat het tijdelijke inkomen gegarandeerd is. Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt niet getoetst op basis van een 30-jarige annuïteit maar wordt rekening gehouden met de kortere looptijd van het leningdeel.

5.3.6 Inkomen uit PGB

Inkomen uit PGB wordt niet meegenomen.

5.4 Toetsingsnormen

5.4.1 Woonquote

Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt uitgegaan van een annuïtaire lening op basis van de werkelijke looptijd, tot maximaal 30 jaar. Een woonlastpercentage (conform de actuele door het NIBUD vastgestelde woonlastpercentages zoals opgenomen in de bijlage van de NHG Voorwaarden & Normen) wordt bepaald op basis van het toetsinkomen, waarbij wordt uitgegaan van het hoogste individuele inkomen van de eerste aanvrager, vermeerderd met 60% van het inkomen van de tweede aanvrager. Het bedrag volgens het gezamenlijke toetsinkomen vermenigvuldigd met het financieringslastpercentage wordt eventueel verminderd met lasten volgens het BKR. Indien er sprake is van te betalen partneralimentatie, dan dient dit bedrag in minder te worden gebracht op het toetsinkomen na vaststelling van het financieringslastpercentage.

Een verruiming van de woonquote met maximaal 3% is mogelijk voor een alleenstaande met een toetsinkomen tussen EUR 20.000 en de EUR 31.000. Het aldus berekende financieringslastpercentage

kan niet hoger zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van EUR 31.000.

Uit deze formule volgt de jaarannuïteit. Met behulp van de toetsrente wordt vervolgens de maximaal te verstrekken hypotheek bepaald.

5.4.2 Belastingplichtig in het buitenland

Indien de aanvrager in het buitenland belastingplichtig is, wordt het financieringslastpercentage verlaagd conform de normen van de NHG.

Deze verlaging is niet van toepassing, indien:

- Uit een belastingverdrag blijkt dat er sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland; of
- Een van beide aanvragers belastingplichtig is in Nederland onder de voorwaarde dat het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is.

5.4.3 Toetsrente

Elk kwartaal wordt de toetsrente voor hypotheek met een rentevastperiode korter dan tien jaar vastgesteld en gepubliceerd door de AFM (www.afm.nl). De toetsrente wordt uiterlijk twee weken vóór het nieuwe kwartaal door de AFM gepubliceerd. De AFM neemt een gewogen gemiddelde (naar marktaandeel) van de hypotheekrente die in ieder geval vijf van de zes grootste hypotheekaanbieders gebruiken. Om het gewogen gemiddelde vast te stellen ontvangt de AFM van de zes grootste hypotheekaanbieders de hypotheekrente die geldt op de eerste dag van de laatste maand van het lopende kwartaal voor annuïtaire hypotheekvormen met een rentevastperiode van tien jaar.

5.4.4 Bijleenregeling

Enkel de rente over de eigenwoningschuld is fiscaal aftrekbaar. Per 1 januari 2004 is de bijleenregeling van kracht geworden. Als gevolg van deze regeling zal de eigenwoningschuld door de klant al dan niet in samenwerking met de (fiscaal) adviseur bepaald moeten worden. Het bedrag dat bovenop de eigenwoningschuld wordt aangevraagd, dient in de toetsing als consumptief aangemerkt te worden en conform de daarvoor geldende normen in de berekening te worden meegenomen. We gaan ervan uit dat de adviseur samen met de consument de eigenwoningschuld heeft bepaald en in de bepaling van het maximaal te lenen bedrag hiermee terdege rekening heeft gehouden.

Indien er sprake is van een box 3 gedeelte in de lening, wordt dit opgevoerd als consumptief deel. Voor dit leningdeel geldt een afwijkende woonquote.

Bovenstaande regeling moet al bij de aanvraag van een lening toegepast worden ter bepaling van het maximaal te lenen bedrag. In de offerte is een extra paragraaf opgenomen die de klant wijst op het belang van de box 1 / box 3 verdeling voor zijn of haar bruto/netto lastenberekening.

5.4.5 Consumptief deel

Het mee financieren van een consumptief deel is mogelijk tot maximaal 101% van de marktwaarde.

Het consumptieve deel wordt getoetst met het financieringslastpercentage genoemd in de Tijdelijke regeling Hypothecair Krediet. Financiële nevenverplichtingen die verplicht moeten worden afgelost om de hypotheek (inclusief consumptief deel) op inkomen haalbaar te maken, moeten voor passeren zijn afgelost en opgeheven. Bewijs daarvan moet in het dossier aanwezig zijn.

5.4.6 Erfpachtcanon

Woonlasten zoals een erfpachtcanon worden als bijzondere woonlasten beschouwd en dienen direct op de maximaal beschikbare woonlasten in mindering te worden gebracht.

De erfpachtcanon wordt als volgt meegenomen:

- Bij de bepaling van de financieringslast dient rekening te worden gehouden met de erfpachtcanon op maandbasis;
- Indien sprake is van indexering of stijging van de erfpachtcanon binnen 3 jaar, dient rekening te worden gehouden met de hogere erfpachtcanon.

5.4.7 Recht van erfpacht/opstal

De looptijd van de lening mag in principe nooit langer zijn dan de duur van de erfpacht. Blijkt uit de koopakte, de (concept)transportakte of het taxatierapport niet dat de duur van het recht van erfpacht langer is dan de looptijd van de lening, dan moet de vestigingsakte van het recht van erfpacht worden overgelegd. Indien de gemeente bereid is te verklaren dat de erfpacht aan het einde van de looptijd zal worden verlengd, kan op basis van deze verklaring tot verstrekking worden besloten.

NIBC Direct accepteert alleen erfpacht van publiekrechtelijke lichamen (gemeente, provincie en waterschappen). Als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door een andere partij (bijvoorbeeld woningcorporatie of particulier) dan beschreven, dan moet er een erfpachtopinie worden aangeleverd. Een erfpachtopinie kan door de aanvrager worden opgevraagd bij zijn notaris of het NlV E (Nederlands Instituut voor erfpacht).

De erfpachtopinie kan drie uitkomsten hebben; groen, oranje of rood.

- Wanneer de erfpachtopinie groen is dan mag de particuliere erfpacht worden gefinancierd;
- Als de opinie rood is dan komen de voorwaarden niet voor financiering in aanmerking;
- Als de erfpachtopinie oranje is, kunnen de voorwaarden worden voorgelegd aan de Overrule desk. Hiervoor dient een gemotiveerd verzoek te worden aangeleverd met daarin de erfpachtopinie en de erfpachtvoorwaarden;

Uit de erfpachtovereenkomst moet blijken of er sprake is van een uitgifte voor een bepaalde termijn en of het gaat om een uitgifte en/of voorwaarden van vóór 1992 of vanaf 1992. Daarnaast moet uit de erfpachtovereenkomst blijken wat de hoogte en duur van de canon is.

- Bepaalde tijd vóór 1992: Op uiterlijk de einddatum van het erfpachtrecht dient de gehele schuld te zijn ingelost. Er kan geen aflossingsvrije hypotheek verstrekt worden.
- Bepaalde tijd vanaf 1992: De resterende duur van het recht van erfpacht dient nog minimaal 10 jaar te bedragen.

Is het erfpachtrecht gevestigd op of na 1 juli 2014?

- Voor erfpachtrechten gevestigd op of na 1 juli 2014 geldt dat deze moeten voldoen aan het model voor de vestiging van nieuwe erfpachtrechten. Dit model is gebaseerd op de Bancaire richtlijn voor de financiering van nieuw te vestigen particulier erfpacht. In artikel 19 van de erfpachtovereenkomst is vast te stellen of van het nieuwe model sprake is en/of er afwijkingen zijn. Als in het nieuwe model afwijkingen in artikel 19 opgenomen zijn die vragen oproepen, dan kan bij twijfel de erfpachtovereenkomst voorgelegd worden.

Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht dan wordt dit in de beoordeling gelijk gesteld aan volledig eigendom.

5.5 Stichting Bureau Krediet Registratie (“BKR”)

5.5.1 Inleiding

Bij het bepalen van de maximale lening moet worden nagegaan of de betreffende aanvragernog financiële verplichtingen heeft. Dit gebeurt middels een BKR-toetsing. Aanvragers moeten BKR getoetst worden op geboortenaam, gehuwde- en meisjesnaam en postcode/huisnummer.

Indien er meer dan tien BKR-notaties (met en zonder einddatum) per aanvrager zijn, dient de aanvraag als overrule behandeld te worden, ook al is aan de acceptatienormen voldaan.

Indien een aanvrager thans woonachtig is op Curaçao, Sint Maarten of Bonaire, , of woonachtig is in en/of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, dient NIBC Direct tevens door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten op te vragen. Dit geschiedt via NIBC Direct:

- Caribbean Credit Bureau (CCB-toetsing) voor Curaçao, Sint Maarten en Bonaire
- SCHUFA voor Duitsers;
- KSV voor Oostenrijkers;
- CRIF voor Italianen;
- NBB voor Belgen.

Een aanvraag wordt afgewezen indien:

- Er sprake is van een A-registratie zonder herstelcode;
- Er sprake is van een code 1 tot en met 5;
- Er nog een lopende schuldregeling bestaat;
- Er sprake is van loonbeslag en/of looncessie.

In de volgende situaties kan de aanvraag door middel van een overrule worden voorgelegd:

- A of AI registraties waarbij blijkt de opgave van het BKR een herstelcode (H) is vermeld; behalve wanneer de lening is afgelost vanwege een restschuld op de lening (PLA op de HY-A met dezelfde datum als de ingangsdatum van de RN of RH)
- A of AI registraties waarbij blijkt de opgave van het BKR de desbetreffende lening is afgelost en opgeheven; behalve wanneer de lening is afgelost vanwege een restschuld op de lening (PLA op de HY-A met dezelfde datum als de ingangsdatum van de RN of RH)
- A of AI registraties waarbij blijkt een verklaring van de desbetreffende geldgever de achterstanden zijn ingelopen of de lening is afgelost en opgeheven;
- In geval van code 2 tot en met 4 indien de betreffende code uiterlijk op de ingangsdatum van de lening door verjaring verdwijnt uit het BKR;
- In geval van HY 2-, HY 3-, HY A2- of HY A3-registraties met een praktisch laatste aflosdatum in het BKR, indien de aanvrager schriftelijk kan aantonen dat deze registratie het gevolg is van een finale kwijting van de vordering door de stichting zonder afkoop- of betalingsregeling.

5.5.2 Financiële lasten

Overige betalingsverplichtingen voortvloeiend uit geldleningen of andere vormen van kredieten (niet zijnde fiscale lening(en) conform NHG Norm) dienen ter hoogte van 2% op maandbasis van het leningbedrag of kredietlimiet in mindering te worden gebracht op de toegestane financieringslast voor de looptijd van de desbetreffende betalingsverplichtingen, tenzij:

- De financiële verplichting(en) uiterlijk op de datum van passeren van de lening word(t)(en) afgelost uit eigen middelen en het contract wordt opgeheven;
- Het een studiefinanciering gestart **voor** september 2015 betreft; in dat geval mag rekening worden gehouden met 0,75% op maandbasis van de actuele hoofdsom;
- Het een studiefinanciering gestart **na** september 2015 betreft; in dat geval mag rekening worden gehouden met 0,45% op maandbasis van de actuele hoofdsom;
- Uit de desbetreffende overeenkomst blijkt dat de werkelijke betalingsverplichting lager is dan 2% op maandbasis en deze tijdens de looptijd van de verplichting niet kan wijzigen; in dat geval wordt rekening gehouden met de werkelijke betalingsverplichting;
- Het een lening betreft voor de restschuld van de verkoop van de woning; in dat geval mag rekening worden gehouden met de netto maandlast;

- Het een aanvullende lening betreft met als specifiek doel de maandelijkse lasten van de (NHG-) lening te verlagen; in dat geval mogen de lasten uit deze lening buiten beschouwing worden gelaten indien:
 - De einddatum van de aanvullende lening niet later ligt dan de (NHG-)lening; er ten aanzien van de (NHG-)lening geen sprake is van een bestaande eigenwoningschuld;
 - De rente van de aanvullende lening maximaal 1% hoger is dan de (NHG-)lening;
 - De maandelijks op te nemen bedragen uit deze lening maximaal 50% van het bedrag van de maandelijkse aflossing van de (NHG-)lening bedragen;
 - Indien de aanvullende lening op een later tijdstip wordt afgesloten dan de (NHG-) lening, is het niet toegestaan om het reeds afgeloste deel van de (NHG-)lening alsnog op te nemen.

Indien sprake is van zakelijke financiële verplichtingen, dan mogen deze buiten beschouwing worden gelaten, onder de voorwaarde dat op basis van de jaarrapporten of de tenaamstelling van de desbetreffende verplichting(en) aantoonbaar sprake is van een zakelijke financiële verplichting.

5.5.3 Openstaande kredieten / aflossen openstaande kredieten

Het is niet toegestaan om kredieten bij de notaris af te lossen met de lening. Openstaande kredieten dienen voor Finaal Akkoord afgelost en opgeheven te zijn uit eigen middelen. Eigen middelen dienen aangetoond te worden indien bij aanvraag van de offerte de kredieten nog openstaan.

5.5.4 Eigen Middelen

Eigen middelen dienen aangetoond te worden indien bij aanvraag van de offerte de kredieten nog openstaan. Dit dient te gebeuren door middel van een bankafschrift, waarop de NAW-gegevens en het bedrag duidelijk zichtbaar zijn.

6. ONDERPAND

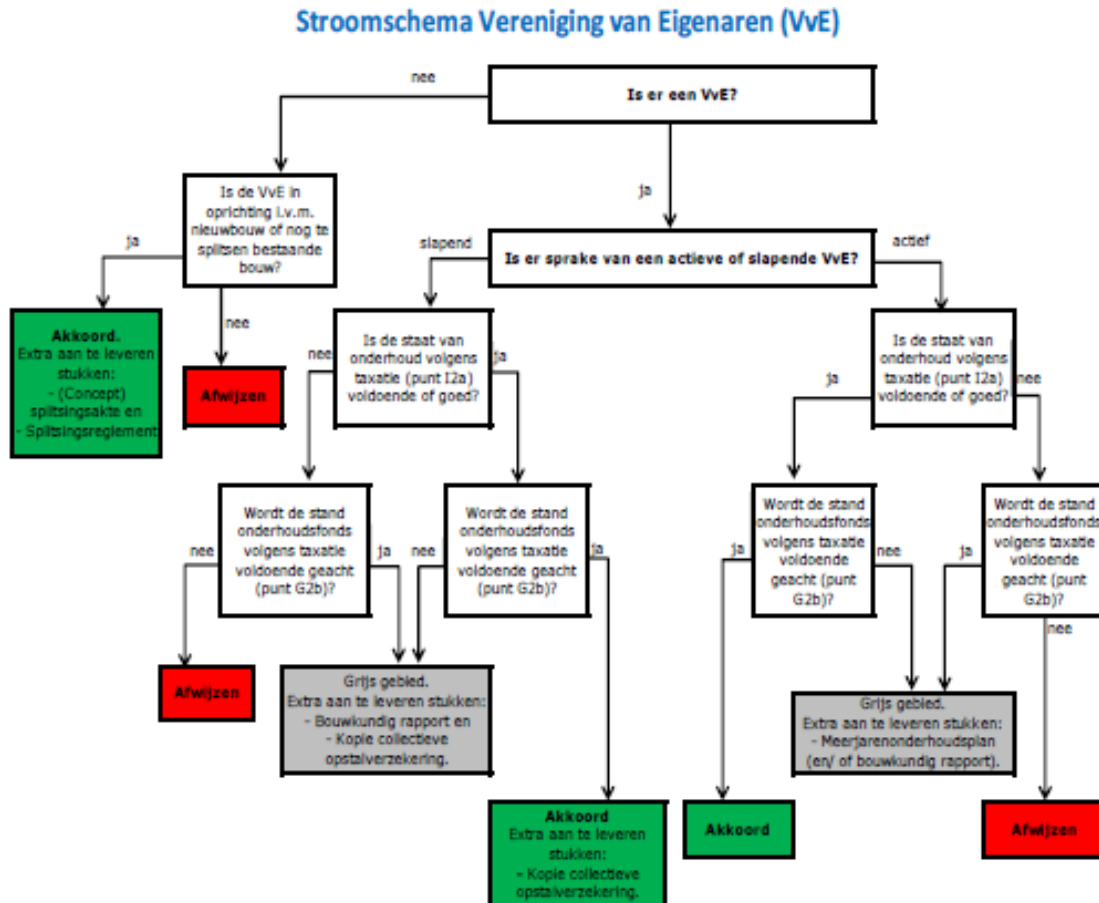
6.1 Onderpand eisen

6.1.1 Vestiging hypotheekrecht

Er kan een hypothecaire inschrijving genomen worden op een perceel grond, inclusief de opstallen, een appartementsrecht en een recht van erfpacht. Vestiging van een hypotheek enkel op andere zakelijke rechten, zoals het recht van vruchtgebruik, is niet acceptabel.

6.1.2 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Het voeren van een actieve Vereniging van Eigenaren is verplicht. Daarnaast worden er eisen gesteld aan het onderhoudsfonds van de VvE.



Wanneer er bij een nieuwbouwwoning sprake is van een VvE in oprichting dient in de koop/aanneemovereenkomst naar voren te komen dat de VvE opgericht wordt na voltooiing.

6.1.3 Nieuwbouw

Nieuwbouw zonder afbouwgarantie wordt niet gefinancierd. Dit geldt ook voor leningen met NHG. Nieuwbouw met een waarborgcertificaat (afgegeven door instelling met keurmerk Stichting GarantieWoning) kan volledig worden gefinancierd, d.w.z. stichtingskosten vermeerderd met financieringskosten. Onder financieringskosten wordt verstaan de advies- en bemiddelingskosten en de hypotheekaktekosten.

De marktwaarde is gelijk aan de stichtingskosten. Onder stichtingskosten wordt verstaan:

- De koop/aanneesom;
- Het meerwerk (maximaal 25% van de koop/aanneesom);
- Renteverlies tijdens de bouwperiode tot **maximaal 4%** (voor NHG & niet NHG);
- Bouwrente (deze moet in de koop/aanneem overeenkomst staan)

De maximale verstrekking mag nooit meer bedragen dan 101% MW (na verbouw) of wat op basis van het inkomen haalbaar is.

Er dient altijd een voor NIBC Direct acceptabele specificatie van het meerwerk te worden overlegd.

Indien sprake is van nieuwbouw kan een taxatierapport achterwege blijven, tenzij de koop/aanneesom meer dan EUR 500.000 bedraagt. In dat geval is een taxatierapport verplicht, gevalideerd door het NWWI, TVI (Taxatie Validatie Instituut) of de Taxateurs Unie. Validatie door andere validatie instituten is niet acceptabel. Dezelfde formule is van kracht, tenzij de marktwaarde

uit het verplichte taxatierapport lager is dan de marktwaarde berekend volgens de bovenstaande formule. In dat geval geldt de lagere marktwaarde uit het taxatierapport.

In overleg met de aannemer dient zorg gedragen te worden voor een onherroepelijke omgevingsvergunning. De onherroepelijke omgevingsvergunning is een verplichting, de notaris dient te controleren of deze is afgegeven.

Zelfbouw, Particulier Opdrachtgeverschap (PO), Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Mede Opdrachtgeverschap (MO) is niet mogelijk.

6.1.4 Acceptabele onderpanden

Het onderpand dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Het onderpand dient uitsluitend bestemd te zijn voor woondoeleinden, dit dient uit de gegevens van het Kadaster en het taxatierapport te blijken;
- Het onderpand moet uiterlijk op datum van het passeren van de hypotheekakte betreffende de lening economisch en juridisch eigendom van de aanvrager zijn;
- Het onderpand moet in Nederland gelegen zijn;
- Het onderpand moet bestemd en geschikt zijn voor voortdurende bewoning door de leningnemer(s) zelf.

6.1.5 Niet acceptabele onderpanden

Onderstaande is een niet uitputtende opsomming van niet toegestane onderpanden.

- Panden, die niet door de leningnemer(s) bewoond (gaan) worden, waaronder kantoorgebouwen, bedrijfsruimten, utiliteitsgebouwen en handelsobjecten;
- Recreatiewoningen;
- Stacaravans, woonwagens en woonboten;
- Panden gelegen op een bedrijventerrein, ook als dit een woonbestemming heeft;
- Panden met agrarische bestemming;
- Een pand gelegen op grond die als gevolg van verontreiniging ongeschikt is voor bewoning;
- Een woning waarvoor de gemeente een sloop/handhaven afweging heeft gemaakt;
- Woongroepen/flatexploitaties/coöperaties;
- Panden die geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn en waarbij niet uit het taxatierapport en (concept) koopakte blijkt dat ze leeg en onverhuurd opgeleverd worden (behalve de uitzondering zoals opgenomen in hoofdstuk 10);
- Panden gelegen in een saneringswijk of stadsvernieuwingsgebied;
- Panden waarop beperkende zakelijke rechten voor de hypotheekhouder rusten;
- Panden met een voor de geldgever bezwarend kettingbeding;
- Panden bezwaard met recht van vruchtgebruik;
- Door de gemeente aangeschreven panden met betrekking tot achterstallig onderhoud;
- Voor de nieuwbouwwoning waarvan het bouwproject voor 1 juli 2011 is aangevangen en nog geen waarborgcertificaat van een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend kon worden afgegeven, kan worden volstaan met een insolventieverzekering die is afgegeven door een door de stichting erkende verzekeraar. De criteria alsmede de erkende verzekeraars staan vermeld op de website van de stichting: www.nhg.nl.

6.1.6 Beperkt acceptabele onderpanden

(Woon) Boerderijen

Boerderijen waarvan de agrarische bestemming definitief is verdwenen en die uitsluitend nog gebruikt kunnen worden als woonhuis (dit dient te blijken uit taxatierapport en verklaring(en) van de

gemeente), zijn acceptabel, mits op voldoende wijze vaststaat dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud. Dit dient door een taxatierapport te worden aangetoond. De kadastrale bestemmingen wonen (agrarisch) zijn acceptabel indien er geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden.

Houtskeletbouw

Houtskeletbouw met betonnen fundering en bestemming wonen moet altijd als overrule worden aangeboden.

Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)/ Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE)

In de praktijk verkoopt een gemeente een complex woningen in verhuurde staat aan een woningbouwcoöperatie; de grond wordt aan de coöperatie in erfpacht uitgegeven. De coöperatie biedt vervolgens deze woningen of appartementsrechten te koop aan aan de zittende huurders onder voorwaarde van de bepalingen van MGE of MVE. Voor deze onderpanden is NHG verplicht.

ABC constructies

ABC constructies zijn alleen acceptabel na goedkeuring van NIBC Direct. Deze aanvragen dienen als overrule te worden behandeld. In de notarisinstructie wordt standaard vermeld dat bij een ABC-constructie contact moet worden opgenomen met NIBC Direct.

Indien een overrule wordt afgegeven voor een ABC constructie, dient een standaardtekst te worden toegevoegd als instructie naar de notaris met de volgende inhoud:

“In tegenstelling tot de instructie hoeft u geen contact op te nemen met de geldgever over de ABC-constructie, aangezien deze constructie al door de geldgever is beoordeeld en akkoord bevonden.”

6.2 Taxatie

6.2.1 Algemeen

Voor de waardebepaling van het te financieren onderpand dient uitgegaan te worden van een volledig ingevuld gevalideerd taxatierapport conform het meest recente model van één van de volgende verenigingen:

- Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM);
- De Landelijke Makelaarsvereniging, Bemiddeling Onroerend Goed (LMV);
- De Nederlandse Vereniging van Beëdigde Taxateurs van Onroerende Zaken (VBO);
- De Register Vastgoed Taxateurs (RVT), of van een bij de Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) geregistreerde taxateur.

Het taxatierapport mag alleen worden gevalideerd door het NWWI, TVI (Taxatie Validatie Instituut) of de Taxateurs Unie. Validatie door andere validatie instituten is niet acceptabel.

De aanvrager van een hypothecaire lening geeft opdracht tot taxatie. De kosten zijn dan ook voor rekening van de aanvrager. Het taxatierapport blijft in het bezit van NIBC Direct. Naast het gevalideerde taxatierapport dient voor controledoeleinden tevens de unieke code van het digitale gevalideerde taxatierapport in het dossier opgenomen te worden.

Indien sprake is van nieuwbouw kan taxatie achterwege blijven, tenzij de koop/aanneemsom meer dan EUR 500.000 bedraagt.

In deze gevallen is taxatie bij nieuwbouw verplicht.

6.2.3 Voorwaarden taxatierapport

Het taxatierapport moet voldoen aan alle van de volgende eisen:

- Conform NHG;

- Gevalideerd door het NWWI, TVI (Taxatie Validatie Instituut) of de Taxateurs Unie, validatie door andere validatie instituten is niet acceptabel
- Aansprakelijkheid Taxatierapport: Bij controle van het taxatierapport moet bij paragraaf E-2 opgenomen zijn dat de aansprakelijkheid zich strekt tot de opdrachtgever en de financiële instelling die op basis van het dit rapport het object heeft gefinancierd. Indien deze zin niet is opgenomen, dan wordt het rapport niet geaccepteerd;

6.2.4 Bijzondere bepalingen – bouwkundig rapport

In geval van verbouwing moet in het taxatierapport de marktwaarde voor en na verbouwing vermeld staan. Als de waardevermeerdering door de verbouwing groter is dan de kosten van de verbouwing moet het dossier worden voorgelegd via de webshop bij de afdeling Overrules. Tevens dient er een verbouwingspecificatie overlegd te worden. De verbouwwerkzaamheden in het taxatierapport en de verbouwingspecificatie dienen overeen te komen.

Er dient een bouwkundig rapport te komen, indien volgens het taxatierapport:

- De kosten van achterstallig onderhoud naar schatting meer bedragen dan 10% van de marktwaarde voor verbouwing/verbetering, of;
- Indien nader bouwkundig onderzoek aanbeveling verdient.

Het rapport dient opgemaakt te zijn door de Vereniging Eigen Huis dan wel een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven in de Kamer van Koophandel. Het bouwkundige rapport dient te zijn opgemaakt volgens het NHG-model. Het rapport mag maximaal 12 maanden oud zijn, gerekend vanaf de toetsing op het moment van uitbrengen van de bindende offerte. De bedragen in het rapport moeten zijn gewaardeerd op basis van herstel door derden.

6.2.5 Inhoud taxatierapport

Uit het taxatierapport dient voldoende duidelijk te blijken dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De onderhoudstoestand heeft voor alle onderdelen minimaal de kwalificatie "voldoende". Geen enkel punt mag met "matig" of "slecht" beoordeeld zijn;
- Toch kan een geldlening onder omstandigheden verstrekt worden (ook al is de onderhoudstoestand op bepaalde punten "matig" of "slecht") doordat het betrokken bedrag van minimaal EUR 7.500, nodig om de onderhoudstoestand op het gewenste niveau te krijgen, in bouwdepot wordt gehouden;
- In dat geval dient er tevens in het taxatierapport een specificatie gegeven te zijn van het achterstallig onderhoud. Daarnaast wordt een verbouwingsspecificatie opgevraagd. Vervolgens wordt er een bedrag vastgesteld dat benodigd is om het onderpand in goede/redelijke staat van onderhoud te krijgen. Dit bedrag zal in bouwdepot worden gehouden doch dient minimaal EUR 7.500 te bedragen. Bij twijfel kan altijd een bouwkundig rapport worden opgevraagd;
- Bij het onderdeel "Courantheid" moet een periode niet langer dan 12 maanden zijn vermeld.

6.2.6 Taxatie i.g.v. verhogingen

Specifiek geldt voor verhogingen dat NHG leningen niet zonder overrule met een niet-NHG deel kunnen worden verhoogd.

Bij verhogingen mag het aanwezig door NWWI, TVI (Taxatie Validatie Instituut) of Taxateurs Unie gevalideerde taxatierapport maximaal 6 maanden oud zijn. Indien het taxatierapport ouder dan 6 maanden is, dient een nieuw gevalideerd taxatierapport niet ouder dan 6 maanden aangeleverd te worden.

7. BANKGARANTIE

7.1 Inleiding

Indien bij aankoop van een pand een waarborgsom moet worden betaald, is het mogelijk voor de leningnemer om ter vervanging van deze waarborgsom een bankgarantie te stellen. NIBC Direct stelt zich dan garant voor deze waarborgsom.

7.2 Procedure

De garantie verklaring kan worden afgegeven na ontvangst van de door de cliënt getekende definitieve offerte en na ontvangst van de door cliënt getekende contragarantie.

7.3 Voorwaarden

Maximum garantieverklaring

De garantieverklaring bedraagt maximaal 10% van de koopsom.

Kosten

Er zijn geen kosten verbonden aan de bankgarantie.

Looptijd

De looptijd van de garantieverklaring is maximaal 4 maanden en gaat in per de datum van afgifte.

Uitbetaling

De cliënt moet het garantiebedrag terugbetalen op grond van de contragarantie.

8. OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK

8.1 Algemeen

Deze mogelijkheid wordt geboden om een tijdelijk hogere lening te verstrekken tot het "eigen geld" (of overwaarde) vrijkomt bij verkoop van de huidige woning. Door middel van een overbruggingshypotheek kan dit vrijkomende bedrag worden voorgefinancierd. In elk geval zal zowel op het oude pand als op de nieuwe woning een hypothecaire inschrijving ter grootte van de totale hypotheekschuld worden gevestigd.

De overbrugging zal als een apart overbruggingsleningdeel worden ondergebracht.

8.2 Voorwaarden

- Iedere debiteur met een eigen woning komt in aanmerking voor een overbruggingsfinanciering;
- Het te overbruggen onderpand dient te allen tijde in Nederland gelegen te zijn;
- Het te overbruggen onderpand dient eigendom te zijn van de debiteur;
- Het te overbruggen onderpand dient onvoorwaardelijk verkocht te zijn;
- De looptijd van de overbruggingslening is afhankelijk van de notariële transportdatum van de te verkopen woning, doch ten hoogste 24 maanden;
- Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen op zowel het overbruggingspand als het aan te kopen (nieuwe) pand;
- De maximale verstrekking op het nieuwe onderpand inclusief de overbrugging is 106% marktwaarde (na verbouw);
- De maximale overbruggingsfinanciering bedraagt de verkoopprijs van het overbruggingspand minus de restantschuld (aan te tonen met een dagafschrift) van de bestaande hypothecaire geldlening;
- Indien de inschrijving van de bestaande hypothecaire geldlening hoger is dan de restschuld, dient de inschrijving te worden verlaagd naar de restschuld, anders wordt bij het berekenen van de maximale overbrugging rekening gehouden met de inschrijving in plaats van de restschuld;
- De waarde van het overbruggingspand dient te worden aangetoond door een door alle partijen ondertekende koopovereenkomst waaruit blijkt dat de ontbindende voorwaarden verlopen zijn. Geldgever voorgaande hypotheekrechten gaat akkoord met vestigen van onze hypotheek.

9. HYPOTHEEK MET EEN BOUWDEPOT

9.1 Inleiding bouwdepot

Bouw in eigen beheer is niet toegestaan. Dit geldt ook voor leningen met Nationale Hypotheek Garantie. Het in het taxatierapport vermelde bedrag aan verbouwkosten wordt in depot gehouden voor zover het een bedrag betreft van meer dan EUR 7.500 bij niet-gegarandeerde leningen. Leningen ten behoeve van verbouwingen of nieuwbouw, waarbij het depotbedrag bij aanvang lager zou zijn dan EUR 7.500, worden bij aktepassering uitbetaald, mits er een deugdelijk verbouwingsplan en minimaal een taxatierapport na verbouw aanwezig is. Er dient in die gevallen geen bouwdepot opgevoerd te worden en als marktwaarde dient de waarde na verbouwing in het systeem te worden gezet.

NHG leningen waarbij het depotbedrag bij aanvang lager is dan EUR 250, worden bij aktepassering uitbetaald, mits de facturen ter grote van het bouwdepot voor finaal akkoord in het dossier aanwezig zijn.

9.2 Meerwerkspecificatie/verbouwingsplan

Voor uitbetaling van het bouwdepot dient een meerwerkspecificatie/verbouwingsplan (hierna: specificatie) opgesteld te worden. Vermelding van de met de verbouwing gemoeide kostenposten in een taxatierapport is niet afdoende.

In de specificatie dienen alle posten specifiek genoemd te worden. Op niet specifieke kostenposten zoals 'overige' of 'diverse' kunnen geen uitbetalingen plaatsvinden. De inhoud van de specificatie dient overeen te komen met het taxatierapport. De specificatie dient door de leningnemer zelf ondertekend te zijn. Indien het bedrag in depot niet toereikend is om alle verbouwkosten te betalen, dient de leningnemer het meerdere uit eigen middelen te voldoen. Eigen middelen dienen aangetoond te worden. Eigen middelen dienen eerst volledig ingebracht te worden.

Betalingen vanuit het bouwdepot geschieden enkel aan de hand van door de leningnemer ondertekende nota's die in overeenstemming zijn met de specificatie. In voorkomende gevallen en indien daar aanleiding voor is kan NIBC Direct een controle van de werkzaamheden eisen alvorens de declaratie wordt uitbetaald. Voor het overige zijn de NHG-normen van toepassing.

9.3 Bouwdepot nieuwbouw

Bij financieringen van nog te bouwen woningen wordt het leningbedrag in gedeelten uitbetaald, afhankelijk van de voortgang van de werkzaamheden. Er dient altijd een meerwerkspecificatie opgesteld te worden. Gedurende de periode dat het bouwdepot wordt aangehouden, kunnen cliënten gelden uit het depot opvragen door het insturen van door de geldnemer ondertekende betaalnota's en rekeningen. De betaalnota's mogen uitsluitend betrekking hebben op de bouw van het onderpand en dienen overeen te komen met het bouwplan en de meerwerkspecificatie.

Een bouwdepot bij nieuwbouw heeft een maximale duur van 24 maanden.

9.4 Bouwdepot bestaande bouw

Bij de financiering van bestaande bouw kan overeengekomen worden dat een deel van de lening bestemd is voor een verbouwing/verbetering van de woning. Indien de lening meer bedraagt dan het maximaal te lenen bedrag op basis van de marktwaarde voor verbouwing, dient het in het taxatierapport genoemde bedrag aan verbouwkosten volledig in depot te worden gehouden.

Voorts wordt verplicht, boven de EUR 7.500, een bedrag in depot gehouden wanneer dit nodig is voor verbetering van het onderpand indien de huidige toestand "matig" of "slecht" is (ongeacht of de lening kleiner dan of gelijk is aan de marktwaarde voor verbouwing). Echter de bouwkundige constructie (aan te tonen middels een bouwkundig rapport) moet te allen tijde minimaal "voldoende" zijn. De verbouwing moet een dusdanige verbetering van het onderpand tot gevolg hebben dat de onderhoudstoestand na de verbouwing de kwalificatie "voldoende" krijgt.

De debiteur betaalt tijdens de verbouwperiode het maandbedrag. Debiteur ontvangt maandelijks een saldo-opgave.

Een bouwdepot bij bestaande bouw heeft een maximale duur van 12 maanden.

9.5 Vrijwillig Bouwdepot

Een vrijwillig bouwdepot is niet toegestaan.

9.6 Minimum bedrag tijdens looptijd bouwdepot

Voor niet NHG leningen geldt een minimum bedrag van EUR 7.500.

NHG leningen waarbij het depotbedrag bij aanvang lager is dan EUR 250, worden bij aktepassering uitbetaald, mits de facturen ter grote van het bouwdepot voor finaal akkoord in het dossier aanwezig zijn.

Zodra de werkzaamheden conform het verbouwdepot zijn gerealiseerd, wordt het bouwdepot afgesloten. Een eventueel restantbedrag wordt afgelost op de lening.

In alle gevallen dient de klant op de fiscale consequenties gewezen te worden indien het geld voor andere doeleinden gebruikt zal worden dan waar het oorspronkelijk voor bedoeld was.

9.7 Rentevergoeding tijdens de bouwperiode

De rentevergoeding tijdens de bouwperiode is gelijk aan de hypotheekrente. Na verlenging van het bouwdepot wordt geen rente vergoed.

Als de lening uit meerdere leningdelen bestaat, vindt de rentevergoeding plaats op basis van de gewogen gemiddelde rente van de leningdelen.

De rentevergoeding vervalt bij verlenging van het bouwdepot.

9.8 Einde looptijd van het bouwdepot

Indien het resterende bedrag in het bouwdepot na bouw/verbouwing, dan wel aan het einde van de looptijd van het depot, meer is dan EUR 250 bij NHG of EUR 7.500 bij niet NHG dan wordt het gehele resterende bedrag altijd afgelost op de lening. Kleinere bedragen worden over gemaakt naar de cliënt.

10 NIBC DIRECT Investeringshypotheek

10.1 Algemeen

Voor de NIBC Direct Investeringshypotheek gelden dezelfde acceptatie regels als voor de NIBC Direct (Extra) Hypotheek met uitzondering van de criteria zoals beschreven in dit hoofdstuk.

Het (de) aan te kopen onderpand(en) en de mogelijke inkomsten daaruit niet mogen niet dienen als een pensioenvoorziening.

De NIBC Direct Investeringshypotheek heeft alleen de rentevaste periodes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 jaar. Rentevaste periodes langer dan 10 jaar zijn niet mogelijk.

10.2 Onderpand

De NIBC Direct investeringshypotheek voor consumenten is alleen beschikbaar voor woningen die geheel of gedeeltelijk bestemd voor de verhuur zijn. Mocht er sprake zijn van een deel van de woning t.b.v. eigen bewoning dan zal ook dat deel als box 3 lening worden beschouwd.

De panden dienen in door NIBC geselecteerde steden te staan, zoals vermeld op de NIBC Direct website (www.nibcdirect.nl)

Renovatie of verbouwing

Er bestaat geen mogelijkheid voor een bouwdepot. Een leningnemer die een pand wil renoveren/verbouwen, kan in eerste instantie dus slechts een lening aangaan gebaseerd op de waarde in de dan geldende staat.

10.2.1 Acceptabele onderpanden

- Het onderpand heeft een woonbestemming en uit het kadaster en het taxatierapport dient de bestemming te blijken;
- Het onderpand is vrij van beslagen en/of gemeentelijke aanschrijvingen;
- Staat van onderhoud is tenminste 'voldoende' en er is geen sprake van achterstallig onderhoud volgens het taxatierapport.

10.2.2 Niet acceptabele onderpanden

Onderstaande is een niet uitputtende opsomming van niet toegestane onderpanden:

- Panden die niet in overeenstemming met de bestemming worden gebruikt (denk aan prostitutie);
- Panden bezwaard met een hypotheek ten gunste van derden;
- Niet zelfstandige woningen;
- Panden in gebruik voor short-stay rentals, bijvoorbeeld via gespecialiseerde verhuurmaatschappijen zoals via AirBnB;
- Kamerverhuur, tenzij een van de huurders een familielid (tot en met de 2^{de} graad) van de kredietnemers is. Uit het taxatierapport moet in deze gevallen blijken dat een eventuele benodigde vergunning voor kamerverhuur aanwezig is;
- (Woon)boerderijen;
- Houtskeletbouw;
- Maatschappelijk gebonden eigendom.

10.3 Lening

10.3.1. LTV

De maximale verstrekking op basis van LTV is de laagste van 70% marktaandeel in verhuurde staat (of de marktwaarde in leegstand ingeval die lager is) of 70% van de totale investering (mits minder dan een jaar geleden aangekocht).

Wanneer het vastgoed wordt aangekocht, of minder dan 1 jaar geleden is aangekocht, dan wordt in de bepaling van de maximale verstrekking dus het lagere van de marktwaarde in verhuurde staat of de gemaakte investering (aankoop + k.k., notaris-, adviseurs-, en taxatie- en evt. verbouwingskosten) gebruikt, tenzij de stijging van de waarde naar genoegen van de bank is onderbouwd en middels een overrule is geaccordeerd.

10.3.2. Aflossing

Het maximaal aflossingsvrije leningdeel is 50% van de marktwaarde in verhuurde staat. Alles boven de 50% van de marktwaarde in verhuurde staat moet lineair of annuïtair in 10 jaar worden afgelost.

10.3.3 Maximale lening

De maximale lening bedraagt EUR 500.000, -

Maximaal EUR 1.000.000, - aan consumenten leningen binnen dit product per leningnemer

10.4 Inkomen

10.4.1 Inkomen uit verhuur uit het te financieren pand

Als de woning op het moment van passeren al verhuurd is dan kunnen de kale huurinkomsten (dus geschoond voor servicekosten, gas, water, licht en eventuele erfpacht) van het te financieren pand worden meegenomen voor:

- Wanneer het huurcontract minimaal 1 jaar oud is 80% van de kale huur;
- Wanneer het huurcontract minder dan 1 jaar oud is 50% van het laagste van de kale huur, of de in het taxatierapport genoemde verwachte huur.

Dit is alleen toegestaan wanneer het pand gebruikt is en gaat worden voor commerciële (= verhuur aan derden) verhuur (of het deel dat commercieel verhuurd gaat worden).

Als het pand (al dan niet gedeeltelijk) aan familie verhuurd gaat worden mag het inkomen uit verhuur dat door familie wordt betaald niet worden meegerekend.

De bijschrijving van de huur dient middels minimaal drie maandafschriften te worden aangetoond. De huurpenningen dienen te worden verpand aan NIBC Direct Hypotheken B.V.

Het maximum dat als kale huur kan worden gehanteerd is 10% van de marktwaarde in verhuurde staat.

10.4.2 Inkomen uit verhuur uit overige in bezit zijnde panden

Voor elk overig in bezit zijnde onderpand (niet zijnde het hoofdverblijf) dienen de (gesaldeerde) lasten en inkomsten meegenomen te worden als onderdeel voor de bepaling van de maximale leencapaciteit.

Voor elk overig in bezit zijnde onderpand (niet zijnde het hoofdverblijf) dient de navolgende berekening gemaakt te worden:

(Kale huur¹ * 80%) -/- hypothecaire lasten (van het betreffende pand) -/- eventuele erfpacht = netto huur.

Voor de beoordeling van het bestendige karakter dienen de bruto huurinkomsten te worden bepaald aan de hand van de door beide partijen ondertekende huurcontracten en op basis van het gemiddelde van de daadwerkelijk gerealiseerde huuropbrengst over de afgelopen 2 jaar. De bijschrijving van de huur dient in deze gevallen middels drie maandafschriften te worden aangetoond.

Voorbeeld:

Kale huur	1.000
Hypothecaire lasten	750
Erfpacht	0

¹ Kale huur = bruto huur -/- servicekosten, gas, water, licht

De netto huur bedraagt dan $(1.000 * 80\%) - 750 = \text{EUR } 50$

Dit bedrag * 12 = EUR 600 kan als bruto inkomen in de inkomenstoets meegenomen worden.

10.4.3 Niet acceptabel inkomen

Tijdelijk inkomen zonder intentie en inkomens uit sociale uitkeringen worden niet meegenomen bij de berekening van het totale inkomen. Er dient verder sprake te zijn van een minimaal inkomen van EUR 30.000.

Indien de investering gebruikt gaat worden als pensioenvoorziening is een financiering niet mogelijk.

10.5 Woonquotes

Aangezien de financiering van verhuurde woningen als consumptieve lening wordt aangemerkt, is de rente niet aftrekbaar in Box 1. Er dient altijd te worden gerekend met de door de NIBUD voor Box 3 geldende woonquotetabellen, ook indien er sprake is van een gedeelte eigen bewoning.

10.6 Financiële lasten eigen woning

10.6.1 Koopwoning

Wanneer de aanvragers een (andere) koopwoning(en) hebben met een hypotheeklening, dan dienen zowel de rente als de aflossingslasten meegenomen te worden in de vaststelling van maximale leencapaciteit.

Rente

De (aftrekbare) hypotheekrente van de eigen woning dient genetteerd te worden, immers we willen de netto last bepalen aangezien er betreffende de te betalen rente voor de eigen woning sprake is van belasting teruggave. Ten einde het proces simpel te houden is gekozen om één percentage te hanteren ongeacht de daadwerkelijke aftrek. De rente mag gecorrigeerd worden met 35%.

Wanneer de resterende rentevastperiode korter is dan 10 jaar, dient gerekend te worden met de toetsrente ter vaststelling van het bedrag aan betaalde rente voor de eigen woning. Bij een langere periode mag gerekend worden met de werkelijke betaalde rente conform de saldo opgave.

Aflossing

De aflossingscomponent (premie, beleggingsinleg, directe aflossing) dient ongecorrigeerd te worden meegenomen als financiële verplichting.

10.6.2 Huurwoning

Wanneer de aanvrager zelf een huurwoning bewoont, dan dient de huurlast van deze woning te worden verhoogd met 5% i.v.m. mogelijke toekomstige huurverhogingen. Ook deze last dient als financiële verplichting te worden meegenomen.

10.7 Taxatierapport

Uit het taxatierapport moeten de volgende zaken blijken:

- Marktwaaarde in verhuurde staat;
- De onderhoudstoestand moet voor alle onderdelen tenminste 'voldoende' zijn'

- Ingeval van Kamerverhuur dient uit het taxatierapport te blijken dat een eventuele benodigde vergunning aanwezig is;

10.8 Aangepaste stukken lijst

Voor een NIBC Direct Investeringshypotheek gelden de volgende aangepaste stukken die te allen tijde dienen te worden opgevraagd:

- Kopie van een recent bankafschrift waaruit de woonlasten blijken;
- Woonlasten overzicht huidige woning;
- Saldo opgave huidige hypotheek (indien huidige woning eigen woning);
- Kopie huurcontract m.b.t. de opgegeven woonlasten (indien huidige woning huurwoning);
- Bewijs hypotheeklasten m.b.t. overige verhuurde panden (indien meerdere verhuurde panden);
- Akte van verpanding huurpenningen;
- Taxatierapport met waarde in verhuurde staat;
- Kopie van het door beide partijen getekende verhuurcontract m.b.t. het te financieren onderpand.

11. BEHEER PROCESSEN

Indien er sprake is van krediet technische wijzigingen, dient het verzoek ingediend te worden via de adviseur. Er kan geen wijziging doorgevoerd worden op basis van execution only.

11.1 Omzetten rente

Vaste rente

De vaste rente kan op elk gewenst moment worden omgezet in een andere vaste rente. Afhankelijk van de rentestand zijn er kosten verbonden aan de omzetting.

Voor het omzetten van de rente dient de adviseur namens de leningnemer(s) een verzoek in. Het verzoek dient schriftelijk te zijn en voorzien van datum en plaats en handtekening van alle geldnemers. Naar aanleiding van het verzoek zal een omzettingsofferte worden gemaakt welke door de klant getekend moet worden. Nadat de omzettingsofferte door de klant is geaccepteerd heeft hij geen mogelijkheid meer om van de omzetting af te zien.

11.2 Ontvangst wijzigingsverzoek (getekende omzettingsofferte)

Wanneer de getekende omzettingsofferte vóór de 16e van een kalendermaand is ontvangen, dan gaat de aangevraagde wijziging in het geval van een gewijzigde rentevastperiode, in op de eerste dag van de volgende kalendermaand. Wanneer de getekende omzettingsofferte op of na de 16e dag van een kalendermaand is ontvangen, dan gaat de gekozen rentevastperiode in op de eerste dag van de tweede daaropvolgende kalendermaand.

Voor de bepaling van de hoogte van het rentepercentage geldt de datum van ontvangst van het verzoek. Dat wil zeggen dat de administratie (bij eventuele geschillen over de exacte datum of rentepercentages, e.d. van de rentefixatie of omzetting) leidend is.

11.3 Ontvangst Volmacht tot omzetting (bij renteherziening)

3 maanden voor de renteherzieningsdatum ontvangt de leningnemer een voorstel voor het voortzetten van het leningdeel met de rentevastperiode gelijk aan de huidige rentevastperiode. Bij dit voorstel ontvangt men tevens de Volmacht tot omzetting. Deze volmacht stelt de leningnemer in staat een keuze te maken voor een andere rentevastperiode.

De volmacht dient uiterlijk de 15e van de maand voorafgaand aan het verlopen van de rentevastperiode door NIBC Direct ontvangen te zijn. Indien de volmacht niet uiterlijk op de 15e van de maand voorafgaand aan het verlopen van de rentevastperiode is ontvangen, wordt het betreffende leningdeel automatisch verlengd met dezelfde rentevastperiode.

11.4 Verwijderen top-opslag

Top-opslagen worden automatisch verwijderd indien de verhouding lening ten opzichte van de marktwaarde daalt. De top-opslag wordt verwijderd indien:

- de lening vermindert als gevolg van aflossingen;
- de marktwaarde is toegenomen. De toename van de marktwaarde dient aangetoond te worden middels een recent taxatierapport. Gevalideerd door het NWWI, TVI (Taxatie Validatie Instituut) of de Taxateurs Unie, validatie door andere validatie instituten is niet acceptabel. Dit kan vanaf het 5de jaar en daarna maximaal 1 x per 5 jaar.

11.5 Gedeeltelijk royement

Als een debiteur een gedeelte van het onderpand (grond of opstallen en andere toebehoren) wil verkopen, behoort dit uit het hypothecaire verband te worden ontslagen. NIBC direct beoordeelt of gedeeltelijk royement mogelijk is op basis van de waarde van het onderpand na verkoop. Hiertoe verstrekt de leningnemer een door het NWWI, TVI (Taxatie Validatie Instituut) of de Taxateurs Unie gevalideerd taxatierapport waarin zijn vermeld marktwaarden voor en na gedeeltelijke verkoop. NIBC Direct bepaalt hoeveel er bij royement dient te worden afgelost. Servicer handelt, eventueel na toestemming van NIBC Direct, het gedeeltelijke royement af. Eventuele opslagen kunnen wijzigen. Na royement blijft gelden dat niet meer dan 101% van de marktwaarde (na verkoop) kan worden geleend. Voor een NHG lening gelden de NHG regels voor gedeeltelijk royement.

11.6 Ontslag uit het hoofdelijke schuldenaarschap

Ontslag uit hoofdelijk schuldenaarschap is mogelijk indien de overblijvende schuldenaar in staat is de woonlasten conform de gestelde acceptatienormen te dragen, eventueel na gedeeltelijke aflossing. De ontslagen leningnemer dient na ontslag geen (mede) eigenaar te zijn van het onderpand en dient het onderpand duurzaam te hebben verlaten, dan wel een ontruimingsverklaring te hebben ondertekend.

De aanvraag voor ontslag wordt door de adviseur ingediend. Bij de beoordeling of ontslag uit hoofdelijk schuldenaarschap mogelijk is, wordt uitgegaan van de IV-toets van NHG voor zowel dossiers met NHG als voor niet NHG. Wanneer er sprake is van betalingsproblemen dient het dossier altijd te worden voorgelegd.

11.7 Toestemming tot verhuur bij tijdelijke tewerkstelling in het buitenland

Indien een leningnemer door de werkgever tijdelijk elders wordt tewerkgesteld en de geldnemer is dientengevolge niet in staat de woning zelf te bewonen, is verhuur onder voorwaarden mogelijk. Voor verhuur is op grond van de leningsvoorwaarden voorafgaande toestemming van NIBC Direct nodig. Deze wordt eenmalig en alleen bij tijdelijke verhuur verleend.

Het huurcontract moet altijd een einddatum aangeven, de looptijd van het huurcontract mag niet langer zijn dan de duur van de tewerkstelling met een maximum van 36 maanden. Uitgangspunt is dat de huurprijs tenminste gelijk is aan de totale maandtermijn. De debiteur tekent ten opzichte van NIBC Direct een 'akte van verpanding' van de huurpenningen, terwijl de huurder een ontruimingsverklaring (ingeval van executie) moet ondertekenen. Verder dient de verhuur via een erkend verhuurbedrijf gecoördineerd te zijn.

11.8 Aanvullende lening / wederopname

Het is mogelijk om een hogere hypothecaire inschrijving te nemen dan de aangevraagde (benodigde) lening. Op het moment dat cliënten gebruik willen maken van een opname binnen de hypothecaire inschrijving, wordt de aanvraag getoetst aan de dan geldende acceptatienormen. Het minimale bedrag dat opgenomen kan worden bedraagt EUR 15.000. De aflossingswijze dient annuïtair of lineair te zijn.

Indien er geen sprake is van een hogere hypothecaire inschrijving, kan er een tweede (of opeenvolgende) hypotheek worden verstrekt. Hiervoor geldt dat de minimale verhoging EUR 15.000 bedraagt en dat de aanvraag wordt getoetst aan de dan geldende acceptatienormen. De aflossingswijze dient annuïtair of lineair te zijn.

Aanvragen voor verhogingen van leningnemers met één of meerdere betalingsachterstanden van één of meerdere maandtermijnen in de afgelopen drie jaar worden niet gehonoreerd. Ook bij achterstanden op de overlijdensrisicoverzekering die zich in de afgelopen drie jaar hebben voorgedaan wordt er geen verhoging verstrekt.

11.9 Wijziging polis

De aan de hypothecaire lening verbonden verzekeringen, kunnen in beginsel niet worden gewijzigd. Indien de leningnemer toch een wijziging wenst, dient dit aangevraagd te worden bij NIBC Direct.

11.11 Ontpanding verzekering

Ontpanding naar aanleiding van de aflossing van de geldlening kan in beginsel alleen geschieden na ontvangst door verzekeraar van de aflossingslijsten die afkomstig zijn van Servicer. Indien de aflossing niet op deze lijsten vermeld is kan de geldnemer een verzoek tot vrijgave van een verpanding na aflossing van de hypotheek uitsluitend via de verzekeraar schriftelijk indienen.

11.12 Wijziging hypotheekvorm

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om de hypotheekvorm van uw leningdeel te veranderen. Als u dat wilt, neem dan contact op met NIBC Direct.

12. VEREISTEN VOOR FINAAL AKKOORD

Voordat finaal akkoord gegeven kan worden dienen de volgende bescheiden te worden overlegd en beoordeeld. Deze bescheiden mogen digitaal worden aangeleverd waarbij alleen de werkgeversverklaring digitaal volledig in kleur dient te worden aangeleverd:

12.1 Algemeen

- Een door alle leningnemers (hoofdelijk schuldenaren) voor akkoord ondertekende offerte. De geboortenaam moet altijd vermeld staan in de offerte;
-
- E-mail adres en (mobiele) telefoonnummers zijn verplicht in het dossier aanwezig. Indien er geen e-mailadres beschikbaar is, is een verklaring van de leningnemer voldoende. Het e-mailadres dat in dit geval kan worden gebruikt is info@nibcdirect.nl;
- Een kopie van een origineel geldig identiteitsbewijs van alle aanvragers (zijnde een paspoort of identiteitskaart) en, indien van toepassing, een toegestane verblijfsvergunning. De kopie bevat de kantoorstempel (indien niet aanwezig, dan een verklaring van het kantoor), naam adviseur, datum, de tekst 'origineel gezien', handtekening of paraaf van de bemiddelaar / adviseur zodat vast staat dat hij het origineel heeft gezien. Op het kopie dienen de volgende zaken zicht-/leesbaar te zijn: Foto, NAW gegevens, en het BSN nummer. Bij het nieuwe paspoort staat het BSN nummer op de 2^{de} blz. en dient er dus ook een kopie van de 2^{de} blz. te zijn. Bij een ID-kaart is een kopie van de voor- en achterzijde verplicht.
- De uitkomsten van het verplichte onderzoek in het kadaster naar alle hoofdelijke schuldenaren teneinde het bezit (van eventuele meerdere onderpanden) vast te stellen. Het kadasteronderzoek dient eerst plaats te vinden nadat de getekende offerte retour is ontvangen;
- De financieringsopzet. Op de financieringsopzet dienen alle kosten die met de aankoop en de financiering samenhangen te worden vermeld. Ook in het geval dat deze kosten niet door de hypothecaire lening worden gefinancierd maar uit eigen middelen worden betaald. Indien deze kosten uit eigen middelen worden voldaan, dan dient dat te worden aangetoond. Indien deze kosten niet direct uit eigen middelen, maar in termijnen worden voldaan, dient dit als een financiële verplichting te worden gekwalificeerd. De duur en de lasten van deze verplichting dient te worden aangetoond en onderdeel te zijn van de inkomenstoets;
- Voor alle afwijkingen ten opzichte van de acceptatiegids dient een overrule in het dossier te zijn opgenomen;

- In de notarisinstructie dient opgenomen te worden dat de notaris controleert of debiteur beschikt over eventuele noodzakelijke woonvergunning.

12.2 Inkomen loondienst

- Een werkgeversverklaring en een kopie van een recente salarisstrook (deze moet in overeenstemming zijn met het op de werkgeversverklaring vermelde salaris waarbij een afwijking tot maximaal EUR 5 is toegestaan), beide niet ouder dan drie maanden na de offertedatum;
- Indien het dienstverband op moment van aanvraag/beoordeling nog niet is gestart dient een kopie arbeidscontract overlegd te worden;
- Indien er sprake is van een proeftijd kan de akte passeren wanneer de proeftijd is verstreken en wanneer de werkgever schriftelijk verklaard heeft dat de proeftijd met succes is doorlopen en het vaste dienstverband is ingegaan;
- Indien er sprake is van tijdelijk dienstverband dient door de werkgever een verklaring (zie 5.1) afgegeven te worden;
- Kopie van een bankafschrift waarop het salaris wordt gestort. Het bedrag op het bankafschrift dient overeen te komen met de aangeleverde salarisstrook, waarbij een afwijking tot maximaal EUR 5 is toegestaan. Het rekeningnummer dient op naam te staan van debiteur;
- Voorgenoemde documenten moeten met elkaar in overeenstemming zijn.

Voor alle aanvragers 10 jaar voor AOW op de offertedatum:

- Kopie van de meest recente pensioenopgaven en een eventuele kopie opgave AOW-uitkering en indien van toepassing de opgave van de Vut-uitkering.

12.3 Inkomen uit eigen onderneming

Het inkomen kan alleen worden meegenomen indien de onderneming de afgelopen 3 jaar een positief eigen vermogen heeft gehad. En er minimaal 3 aaneengesloten kalenderjaren inkomen is genoten uit hetzelfde bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten.

- IB-aangiften van de afgelopen 3 jaar
- 3 jaarrekeningen/-rapporten
- Recent uittreksel KvK (niet ouder dan 6 maanden)

Bij < 25% aandelen wordt het inkomen als loondienst beoordeeld:

- Werkgeversverklaring afgegeven door accountant (alleen ingeval van DGA met < 25% aandelen)
- Recente salarisstrook, niet ouder dan 3 mnd. (alleen ingeval van DGA met < 25% aandelen)

Voor alle aanvragers 10 jaar voor AOW op de offertedatum:

- Kopie van de meest recente pensioenopgaven en een eventuele kopie opgave AOW-uitkering en indien van toepassing de opgave van de Vut-uitkering.

12.3 Onderpand

Voor een nieuwbouwwoning:

- Een kopie van de door alle partijen getekende koop-/aannemingsovereenkomst;
- Onherroepelijke omgevingsvergunning;
- Het waarborgcertificaat dient te zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting Garantiewoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl;

- In de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst dient de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend te zijn opgenomen;
- Indien koop/aaneemsom meer dan EUR 500.000 bedraagt een nieuwbouwtaxatierapport. Gevalideerd door het NWWI, TVI (Taxatie Validatie Instituut) of de Taxateurs Unie, validatie door andere validatie instituten is niet acceptabel;
- Meerwerksspecificatie, deze dient te zijn gespecificeerd en ondertekend door de leningnemer.

Voor een bestaand pand:

- Een kopie van de door alle partijen getekende koopakte;
- Een taxatierapport niet ouder dan 6 maanden op de offertedatum. Gevalideerd door het NWWI, TVI (Taxatie Validatie Instituut) of de Taxateurs Unie, validatie door andere validatie instituten is niet acceptabel;
- In geval van achterstallig onderhoud, geplande of onderhanden zijnde verbouwing die meer bedraagt dan 10% van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik (conform het taxatierapport) is een verbouwingsspecificatie vereist, opgesteld door een door NIBC Direct erkende taxateur. Deze opgave dient te zijn gespecificeerd en mede ondertekend door de leningnemer. Een volgens het taxatierapport benodigd bouwkundig rapport moet opgemaakt zijn volgens het NHG-model. Het rapport dient te zijn opgemaakt door de Vereniging Eigen Huis of een Bouwkundig Adviesbureau.

Voor een oversluiting van de lening (pand is al in eigendom van aanvragers):

- Een kopie bewijs van eigendom;
- Een taxatierapport niet ouder dan 6 maanden. Gevalideerd door het NWWI, TVI (Taxatie Validatie Instituut) of de Taxateurs Unie, validatie door andere validatie instituten is niet acceptabel;
- Kopie van een financieringsopzet;
- Een kopie saldo-opgave (schuldrestopgave) van de huidige hypothecaire financiering;
- Ingeval van een eventuele boete voor vervroegde aflossing tevens een originele (voorlopige) opgave van de huidige geldverstrekker.

Indien sprake is van erfpacht:

- Kopie erfpachtakte, waaruit blijkt wat de looptijd van de erfpacht, de hoogte van de canon en de voorwaarden en afspraken betreffende de afkoop zijn;
- Indien de looptijd van de erfpacht eerder afloopt dan de lening dienen hiervoor stukken te worden aangeleverd die uitwijzen wat er met de erfpacht na afloop van deze periode gaat gebeuren, tenzij er van een recht van erfpacht ten gunste van een gemeente sprake is, zie artikel 6.1.4.

Kadastrale gegevens

In het systeem dienen alle kadastrale gegevens te zijn opgenomen. Dit zijn verplichte velden. De kadastrale gegevens dienen afkomstig te zijn van de koopakte, koop-/aanneemovereenkomst of het eigendomsbewijs. Er dient een controle plaats te vinden op deze kadastrale gegevens en de gegevens van het onderpand in het taxatierapport (indien van toepassing).

Digitaal taxatierapport

Ingeval er sprake is van een digitaal taxatierapport dient zowel de brief met de unieke code evenals het digitale rapport in het dossier aanwezig dient te zijn. Het digitale rapport betreft dan een niet getekend exemplaar.

12.4 Echtscheiding

Indien sprake is van een afgeronde echtscheiding of een scheiding van tafel en bed dient overlegd te worden:

- Een kopie van het door alle partijen ondertekende echtscheidingsconvenant;
- Een kopie van het vonnis;
- Een kopie van een uittreksel van de inschrijving bij de Burgerlijke Stand;
- Een kopie van de akte van verdeling.

Dit geldt niet voor gevallen waarbij de scheiding meer dan twaalf jaar geleden heeft plaatsgevonden. In dat geval volstaat:

- Een kopie van een uittreksel van de inschrijving in de Burgerlijke Stand.

Bij beëindiging van een geregistreerd partnerschap dient een kopie van de door de gemeente afgegeven verklaring “beëindiging geregistreerd partnerschap” te worden aangeleverd.

In geval van scheiding zonder procedure bij een rechtbank, de zogenaamde “Flitsscheiding”, dienen de volgende documenten te worden overlegd:

- Een kopie van de door beide partijen getekende overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerde partnerschap;
- Een kopie van de door de advocaat of notaris getekende verklaring, voorzien van datum, dat genoemde overeenkomst is opgemaakt en getekend;
- Een kopie van de akte van omzetting huwelijk in geregistreerd partnerschap;
- Een kopie van de door de gemeente afgegeven verklaring “beëindiging geregistreerd partnerschap”.

12.5 Schenking

Indien sprake is van een schenking dan dienen de volgende documenten te worden aangeleverd:

- Schenkingsovereenkomst;
- Kopie identiteitsbewijs van de schenkers.

12.6 Inbreng eigen middelen

Indien sprake is van inbreng van eigen middelen dan dienen de volgende documenten te worden aangeleverd:

- Bewijs van eigen middelen (afschrift van een spaar- en/of beleggingsrekening)

Indien sprake is van nieuwbouw en er is sprake van inbreng van eigen middelen, dan dienen deze als eerste te worden aangewend voor de betaling van de eerste termijnen.

12.7 Bankgarantie

- Geaccepteerde (ondertekende) offerte;
- Getekende contragarantie;
- Kopie van de door alle partijen ondertekende koopakte;

- Gewaarmerkte kopie van het paspoort van de aanvrager(s) en indien van toepassing een kopie van de verblijfsvergunning.

12.8 Overbruggingskrediet en overbruggingssituaties (2 woningen in eigendom)

- dagafschrift van de restant schuld van de lopende hypothecaire verplichtingen;
- een verkoopakte waarvan de ontbindende voorwaarden zijn verlopen;
- een kopie bewijs van eigendom.

Als de klant zijn bestaande woning nog niet (onvoorwaardelijk) heeft verkocht, dienen dubbele maandlasten en een eventueel verkoopverlies uit eigen middelen voldaan te kunnen worden. We hanteren hier bij de volgende voorwaarden.

- Dubbele maandlasten moeten voor tenminste 18 maanden betaald kunnen worden, hetzij uit eigen middelen, hetzij op basis van het inkomen.
- Er geldt een afslag van 10% op de waarde van de nog niet verkochte woning. Als de hypotheekschuld hoger is dan 90% van de getaxeerde waarde, moet het verschil uit eigen middelen voldaan kunnen worden.

De volgende stukken moeten worden overlegd:

1. Saldo opgave huidige hypotheek
2. Opgave maandlasten (rente, aflossing en premie)
3. Waardebepaling van de te verkopen woning bij een verkooptermijn van maximaal 6 maanden
4. Bankafschrift waaruit de benodigde eigen middelen blijken (18 maanden dubbele lasten en indien van toepassing de restschuld)

Als de woning is verkocht, dient dit aangetoond te worden met een verkoopovereenkomst waarvan de ontbindende voorwaarden zijn verlopen.

13 Afwijkingen ten opzichte van de normen Nationale Hypotheek Garantie

NIBC Direct wijkt op de volgende punten af van de normen NHG:

- Een financiering ten behoeve van expats is niet mogelijk
- Een financiering waarbij sprake is van een Groninger Akte, is alleen mogelijk na verkrijgen van een overrule.

artikel 4.1 Aanvragers

De aanvrager is een langdurige ingezetene van één van de EER-lidstaten (Europese Economische Ruimte, akkoord tussen de landen van de Europese Unie en Noorwegen, IJsland en Liechtenstein). De leningnemer dient minimaal 3 jaar in Nederland te verblijven en te werken. De aanvrager moet een natuurlijk persoon zijn, die tenminste 18 jaar oud is en in het bezit is van een geldig Nederlands paspoort, dan wel een geldig paspoort uitgegeven in één van de EER-lidstaten. Daarnaast dienen de aanvragers handelingsbekwaam te zijn. Er is geen maximale leeftijd.

artikel 4.4 Kennismigranten

Aanvragen voor een financiering, met of zonder NHG, door zogenaamde ‘kennismigranten’ volgens de geldende definitie van de rijksoverheid dienen als overrule te worden voorgelegd en worden individueel getoetst.

artikel 4.5 Mede Eigenaren

In afwijking van het hiervoor gestelde kan op uitdrukkelijk verzoek van beide aanvragers de geldlening alleen aan één van de beide echtgenoten/partners verstrekt worden indien aan alle onderstaande punten is voldaan:

- Het inkomen van de betrokken echtgenoot/partner voldoende is;
- Deze niet in gemeenschap van goederen gehuwd is maar onder huwelijkse voorwaarden, dan wel sprake is van een geregistreerd partnerschap onder partnerschapsvoorwaarden;
- Het onderpand alleen op naam van de leningnemer staat.
In dat geval dient de andere echtgenoot/partner
 1. schriftelijk toestemming te verlenen;
 2. en een ontruimingsverklaring te tekenen.

Ongehuwde eigenaren (ongeacht de sekse of de verwantschap, dus ook broers en zussen, ouder en kind) die samenwonen en waarvan het partnerschap niet geregistreerd is, zijn allen hoofdelijk schuldenaar. Medebewoners die niet hoofdelijk schuldenaar zijn dienen een ontruimingsverklaring te tekenen. Deze verklaring dient bij finaal akkoord in het dossier aanwezig te zijn.

artikel 4.7 Faillissement

Een leningnemer, die in staat van faillissement of in surseance van betaling verkeert, of voor wie onder de Wet “schuldsanering natuurlijke personen” (WSNP) een actuele schuldsaneringsregeling is afgesproken, komt niet in aanmerking voor een financiering.

artikel 5.1 Inkomen uit dienstverband

Bij de bepaling van het inkomen wordt maximaal uitgegaan van het inkomen dat behoort bij een veertig uur werkweek. Het meerdere boven veertig uur wordt niet als inkomen meegenomen maar kan in bepaalde gevallen als overwerk worden beschouwd. Deze gevallen dienen als overrule te worden behandeld.

NIBC Direct neemt bij tweeverdieners beide inkomens volledig mee, rekening houdend met de wijze van berekening van de woonquote.

artikel 5.1.3 Salarisstrook

Naast de werkgeversverklaring is een recente salarisstrook vereist. Op het moment van toetsing bij het uitbrengen van de bindende offerte mag deze niet ouder zijn dan drie maanden. De gegevens van de werkgeversverklaring dienen overeen te komen met de salarisstrook waarbij een afwijking tot maximaal EUR 5 is toegestaan.

Naast de werkgeversverklaring is een recente salarisstrook vereist. Deze mag op moment van toetsing (uitbrengen definitieve offerte) niet ouder zijn dan drie maanden. De gegevens van de werkgeversverklaring dienen overeen te komen met de salarisstrook waarbij een afwijking tot maximaal EUR 5 is toegestaan.

artikel 5.1.4 Bankafschrift

Er dient een kopie bankafschrift aangeleverd te worden waaruit blijkt dat het netto inkomen is overgemaakt naar het rekeningnummer van de aanvrager(s). Het bedrag op het bankafschrift dient overeen te komen met de salarisstrook, waarbij een afwijking tot maximaal EUR 5 is toegestaan. Het

bankrekeningnummer dient overeen te komen met het incassnummer en dient op naam te staan van de aanvrager(s).

artikel 5.2 [Inkomen uit eigen onderneming](#)

Naast de gemiddelde nettowinst van de afgelopen 3 jaar (met als maximum de nettowinst uit het laatste jaar) moet de onderneming ook de laatste 3 jaar een positief eigen vermogen hebben gehad. In het kader van een lening is een aanvrager directeur-grotaandeelhouder als het aandeel in de BV 25% of meer bedraagt. Is het aandeel minder dan 25% dan wordt het toetsinkomen vastgesteld aan de hand van de werkgeversverklaring. Deze dient te zijn afgegeven door een accountant. Ondernemers werkzaam in branches waarvoor de lokale wet- & regelgeving onderling te sterk kunnen afwijken (coffeeshops en prostitutie) kunnen niet worden gefinancierd. Het is voor acceptatie niet mogelijk om de lokale wet- & regelgeving voor elke gemeente te kunnen beoordelen.

artikel 5.4.5 [Consumptief deel](#)

Het is mogelijk om consumptief krediet mee te financieren tot een maximum van 101% van de marktwaarde, mits past binnen de toetsingsnormen uit de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

artikel 5.5 [Stichting Bureau Krediet Registratie \(BKR\)](#)

Kredieten dienen naast afgelost ook opgeheven te zijn.

In de volgende situaties kan de aanvraag door middel van een overruling worden voorgelegd:

- A of AI registraties waarbij blijkens de opgave van het BKR een herstelcode (H) is vermeld;
- A of AI registraties waarbij blijkens de opgave van het BKR de desbetreffende lening is afgelost en opgeheven;
- A of AI registraties waarbij blijkens een verklaring van de desbetreffende geldgever de achterstanden zijn ingelopen of de lening is afgelost en opgeheven;
- In geval van code 2 tot en met 4 indien de betreffende code uiterlijk op de ingangsdatum van de lening door verjaring verdwijnt uit het BKR;
- In geval van HY 2-, HY 3-, HY A2- of HY A3-registraties met een praktisch laatste aflosdatum in het BKR, indien de aanvrager schriftelijk kan aantonen dat deze registratie het gevolg is van een finale kwijting van de vordering door de stichting zonder afkoop- of betalingsregeling.

artikel 5.4.8 [Recht van Erfpacht/opstal](#)

De looptijd van de lening mag in principe nooit langer zijn dan de duur van de erfpacht. Blijkt uit de koopakte, de (concept)transportakte of het taxatierapport niet dat de duur van het recht van erfpacht langer is dan de looptijd van de lening, dan moet de vestigingsakte van het recht van erfpacht worden overgelegd. Indien de gemeente bereid is te verklaren dat de erfpacht aan het einde van de looptijd zal worden verlengd, kan op basis van deze verklaring tot verstrekking worden besloten.

Geldgever accepteert alleen erfpacht van publiekrechtelijke lichamen (gemeente, provincie, waterschappen)

Als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door een andere partij (bijvoorbeeld woningcorporatie of particulier) dan beschreven, dan moet er een erfpachtopinie worden aangeleverd. (Een erfpachtopinie kan door de klant worden opgevraagd bij zijn notaris of het Nlve (Nederlands Instituut voor erfpacht)).

De erfpachtopinie kan 3 uitkomsten hebben; groen, oranje of rood.

- Wanneer de erfpachtopinie groen is dan mag de particuliere erfpacht worden gefinancierd;
- Als de opinie rood is dan komen de voorwaarden niet voor financiering in aanmerking;

- Als de erfpachtopinie oranje is, kunnen de voorwaarden worden voorgelegd aan de overrule desk. Hiervoor dient een gemotiveerd verzoek te worden aangeleverd met daarin de erfpachtopinie en de erfpachtvoorwaarden;

Uit de erfpachtovereenkomst moet blijken of er sprake is van een uitgifte voor een bepaalde termijn en of het gaat om een uitgifte en /of voorwaarden van voor 1992 of vanaf 1992. Daarnaast moet uit de erfpachtovereenkomst blijken wat de hoogte en duur van de canon is.

- Bepaalde tijd voor 1992: Op uiterlijk de einddatum van het erfpachtrecht dient de gehele schuld te zijn ingelost. Er kan geen aflossingsvrije hypotheek verstrekt worden.
- Bepaalde tijd vanaf 1992: De resterende duur van het recht van erfpacht dient nog minimaal 10 jaar te bedragen.

Is het erfpachtrecht gevestigd op of na 01-07-2014?

- Voor erfpachtrechten gevestigd op of na 01-07-2014 geldt dat deze moeten voldoen aan het model voor de vestiging van nieuwe erfpachtrechten. Dit model is gebaseerd op de Bancaire richtlijn voor de financiering van nieuw te vestigen particulier erfpacht. In artikel 19 van de erfpachtovereenkomst is vast te stellen of van het nieuwe model sprake is en/ of er afwijkingen zijn. Als in het nieuwe model afwijkingen in artikel 19 opgenomen zijn die vragen oproepen, dan kan bij twijfel de erfpachtovereenkomst voorgelegd worden.

Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht dan wordt dit in de beoordeling gelijk gesteld aan volledig eigendom.

[artikel 6.1.3. Nieuwbouw](#)

Nieuwbouw zonder afbouwgarantie kan niet worden gefinancierd. Dit geldt ook voor leningen met NHG

[artikel 6.1.5 Niet acceptabele onderpanden](#)

NIBC Direct kent niet acceptabele onderpanden in tegenstelling tot NHG.

[artikel 9.1 Inleiding bouwdepot](#)

NHG leningen waarbij het depotbedrag bij aanvang lager zou zijn dan EUR 250, worden bij aktepassering uitbetaald, mits de facturen ter grote van het bouwdepot voor finaal akkoord in het dossier aanwezig zijn.