

Uitsluitend bestemd voor intermediairs

# ADVIESWIJZER

## Hypotheeken

# Acceptatienormen Hypotheken

<b>1. Debitur</b>			
	1.3.15	Inkomsten uit alimentatie	8
	1.3.16	Inkomensstijging	8
<b>1.1 Profiel</b>			
1.1.1	3	Definitie debiteur	
1.1.2	3	Rechtspersonen	
1.1.3	3	Nationaliteit	
1.1.4	4	Sofi-nummer	
1.1.5	4	Leeftijd	
<b>1.2 Dienstverband</b>			
1.2.1	4	Vast dienstverband	
1.2.2	4	Tijdelijk contract	
1.2.3	4	Ongeregeld werk/flexibele arbeidsrelaties	
1.2.4	5	Zelfstandigen	
<b>1.3 Inkomen</b>			
1.3.1	5	Inkomensbestanddelen vast	
1.3.2	5	Inkomensbestanddelen variabel	
1.3.3	6	Inkomensverklaring (Vereenvoudigde acceptatie)	
1.3.4	6	Vergoedingen	
1.3.5	6	Inkomen zelfstandigen	
1.3.6	6	Inkomen oudere aanvrager	
1.3.7	6	WAO-uitkering	
1.3.8	7	WIA	
1.3.9	7	Overige sociale uitkeringen	
1.3.10	7	Effecten/Beleggingsrekening	
1.3.11	7	Inkomsten uit verhuur van beleggingspand(en)	
1.3.12	7	Inkomsten uit gedeeltelijke verhuur eigen woning	
1.3.13	7	Buitenlands inkomen	
1.3.14	7	Buitenlanders vallende onder het 30%-tarief	
		<b>1.4 Inkomensnorm</b>	
		1.4.1	Toegestane woonlast 8
		1.4.2.	Toetsrente 9
		1.4.3	Tweeverdieners 9
		1.4.4	Oudere aanvragers 9
		1.4.5	Bijleenregeling 9
		<b>1.5 Financiële verplichtingen</b>	
		1.5.1	Aftrek financiële verplichtingen 10
		1.5.2	Consumptieve kredieten 10
		1.5.3	Codering BKR 10
		1.5.4	Alimentatieverplichting 10
		<b>1.6 Aansprakelijkheden</b>	
		1.6.1	Aansprakelijkheid 11
		1.6.2	Mede hoofdelijkheid 11
		1.6.3	Hoofdelijk ontslag/lechtscheiding 11

## 2. Onderpand

### 2.1 Onderpand algemeen

2.1.1	Hoofdverblijf	12
2.1.2	Soorten te accepteren onderpanden	12
2.1.3	Woon/winkelpanden	12
2.1.4	Verhuurd onderpand	12
2.1.5	Recreatiewoning	12
2.1.6	Appartementen	13
2.1.7	Hout skelet bouw	13
2.1.8	Zelfbouw	13
2.1.9	Niet acceptabele onderpanden	13
2.1.10	Woning uit uitpondproject	14
2.1.11	MGE en MVE-woningen	14
2.1.12	Onderhoudstoestand	14
2.1.13	Erfpacht	15
2.1.14	Vervuilde ondergrond	15
2.1.15	Opstalverzekering	15
2.1.16	Onderzetting	15

### 2.2 Waardebepaling

2.2.1	Eisen taxatierapport	15
2.2.2	Acceptabele taxateurs	16
2.2.3	Bouwkundig rapport	16
2.2.4	WOZ-aanslagbiljet	17
2.2.5	Overbruggingskrediet	17
2.2.6	Tweede hypotheken en heropnamen	18

## 3. Bevoorschotting

3.1	Aflossingsverplichting	19
3.2	Nationale Hypotheek Garantie	19
3.3	Minimaal hypotheekbedrag	19
3.4	Minimaal hypotheekbedrag 2 <sup>e</sup> /3 <sup>e</sup> hypotheek of heropname	19
3.5	Maximaal hypotheekbedrag	19
3.6	Maximaal hypotheekbedrag 2e hypotheken	19
3.7	Maximale hypotheekbedrag heropnamen	20
3.8	Renteopslagen	20

## 4. Lening

### 4.1 Algemeen

4.1.1	Overlijdensrisicoverzekering	21
4.1.2	Universal life polissen	21
4.1.3	Bankgarantie	21

### 4.2 Offerte

4.2.1	Benodigde bescheiden	21
4.2.2	Overige specifieke stukken (naar gelang de situatie) te overleggen	21

## 5. Begrippen en waardebepaling

5.1.1	Vestiging hypotheekrecht	23
5.1.2	Pandrecht	23
5.1.3	Bestaande bouw	23
5.1.4	Nieuwbouw	23
5.1.5	Definitie meerwerk	23
5.1.6	Eigendom	23
5.1.7	Appartementen	24
5.1.8	Erfpacht	24
5.1.9	Recht van opstal	24
5.1.10	Bloot eigendom	24

# 1. Debiteur

## 1.1 Profiel

### 1.1.1 Definitie debiteur

De debiteur is iedere natuurlijke persoon die betalingsplichtig is uit hoofde van een geldleningovereenkomst voor rente, aflossing en/of premie. Er kunnen meerdere debiteuren per hypothecaire geldlening zijn: in dat geval gelden de criteria voor iedere debiteur afzonderlijk of, indien van toepassing, voor alle debiteuren tezamen.

### 1.1.2 Rechtspersonen

Rechtspersonen zijn van financiering uitgesloten.

### 1.1.3 Nationaliteit

De debiteur moet de nationaliteit bezitten van één van de EER-landen (Europese Economische Ruimte-landen) dit zijn de EU landen (situatie per 1 september 2004): België, Cyprus, Denemarken, Duitsland, Estland, Finland, Griekenland, Hongarije, Ierland, Italië, Letland, Litouwen, Luxemburg, Malta, Nederland, Oostenrijk, Polen, Portugal, Slovenië, Slowakije, Spanje, Tsjechië, Verenigd Koninkrijk en Zweden, aangevuld met Noorwegen, IJsland en Liechtenstein, óf in het bezit zijn van een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd. Hiervoor is een geldig document II of IV vereist en men dient 5 resp. 3 jaren woonachtig te zijn in Nederland. Van een partner met alleen een document III of W mag het inkomen niet meegeteld worden. Wél is deze mede hoofdelijk aansprakelijk. De A en B documenten volgende de Vreemdelingenwet 1994 zijn niet meer geldig. Als de hoofdaanvrager de nationaliteit van één van de EER-landen bezit of een geldig document II of IV, heeft en de partner een C of I-document, dan wordt haar/zijn inkomen voor 100% meegeteld bij een hypotheekbelasting < 90% EW. Overigens adviseert de vreemdelingendienst om ook bij EER-burgers die niet in Nederland wonen het EU/EER-document op te vragen. Uitgebreide informatie inzake de verschillende documenten volgt hierna

#### Vreemdelingendocument

Hoe we met deze groep aanvragers omgaan staat hiervoor omschreven.

De vreemdelingenwet 2000 kent een zevental documenten, daar waar de vreemdelingenwet 1994 er nog een acht kende (zie beneden). In de overgangperiode, die nog enkele jaren duurt, kunnen we dus 15 verschillende documenten tegenkomen (zie ook par. 5.2). Onderstaand volgt een overzicht van de in omloop zijnde documenten.

#### Vreemdelingenwet 2000

- ⊙ Document I                      Verblijfsvergunning bepaalde tijd regulier.
- ⊙ Document II                     Verblijfsvergunning onbepaalde tijd regulier.
- ⊙ Document III                    Verblijfsvergunning bepaalde tijd asiel.
- ⊙ Document IV                    Verblijfsvergunning onbepaalde tijd asiel.
- ⊙ Document EU/EER              Verblijfskaart voor gemeenschapsonderdaan.
- ⊙ W-document                    Document voor vreemdelingen die asiel aangevraagd hebben.
- ⊙ Geprivilegieerden              Document voor personen werkzaam bij een ambassade of vergelijkbare dienst.

#### Vreemdelingenwet 1994

- ⊙ A-document                    Vergunning tot vestiging voor onbepaalde tijd; niet meer geldig.
- ⊙ B-document                    Vergunning tot vestiging voor onbepaalde tijd voor de erkende vluchteling; niet meer geldig.
- ⊙ C-document                    Verblijf voor onbepaalde tijd als gezinslid bij een Nederlander of een buitenlander met een vergunning tot vestiging voor onbepaalde tijd.
- ⊙ D-document                    Vergunning voor tijdelijk verblijf (meestal 1, soms 5 jaar geldig).
- ⊙ E-document                    Voor EU en EER-burgers om voor langere tijd in Nederland te mogen verblijven.
- ⊙ F-document 1,2,3              Voor niet-erkende vluchteling om tijdelijk (meestal tot 3 jaren) in Nederland te mogen verblijven (in afwachting van een veilige situatie in het thuisland).
- ⊙ W-document                    Vergunning tot verblijf in afwachting beslissing asielaanvraag.

© Geprivilegieerden Document voor personen werkzaam bij een ambassade of vergelijkbare dienst. De acceptant moet bij deze documenten letten op de geldigheid, de persoonsgegevens, de handtekeningen en of het betreffende document binnen ons acceptatiebeleid wordt geaccepteerd.

#### 1.1.4 Sofi-nummer

Van iedere debiteur of hoofdelijk aansprakelijke moet het Sofi-nummer bekend zijn. Nieuwe aanvragers dienen zich tevens te identificeren middels een identiteitsbewijs (Paspoort; Europese identiteitskaart, Vreemdelingendocument, Vreemdelingenpaspoort en W-document).

Aanvragers die reeds klant bij SNS Bank zijn, kunnen zich ook legitimeren met een rijbewijs.

Buitenlanders beschikken niet over een Sofi-nummer, behalve wanneer ze onder een Nederlandse fiscale of sociale regeling vallen of ze de status asielzoeker hebben.

#### 1.1.5 Leeftijd

Vanaf 18 jaar en handelingsbekwaam, of meerderjarig door huwelijk of handlichting.

Er is geen maximum leeftijd, behalve bij een Spaarhypotheek.

## 1.2 Dienstverband

### 1.2.1 Vast dienstverband

Er is sprake van een vast dienstverband indien de debiteur een aanstelling heeft voor onbepaalde tijd, hierop geen lopende proeftijd van toepassing is en hij/zij een regelmatig salaris ontvangt. Wanneer de aanvrager nog geen 2 maanden in dienst is dan moet bij de werkgever navraag gedaan worden of nog een proeftijd loopt.

Het vast dienstverband dient aangetoond te worden door middel van een originele werkgeversverklaring die (op het moment van aanvragen van de hypotheek) niet ouder mag zijn dan 3 maanden en een loonstrook of salarisafrekening die (op het moment van aanvragen van de hypotheek) niet ouder mag zijn dan 2 maanden.

Indien het dienstverband is opgezegd, dan mag alleen maar van het aantoonbaar vervangend (bijstands)inkomen worden uitgegaan.

### 1.2.2 Tijdelijk contract

Er is sprake van een tijdelijk dienstverband indien de debiteur een aanstelling heeft voor een bepaalde tijd (tijdelijk arbeidscontract).

Er kan zich een tweetal situaties voordoen:

Met intentieverklaring

Inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd mag voor de gehele looptijd van de lening worden meegenomen, mits de aanvrager(s) aantoont middels een schriftelijke intentieverklaring van de werkgever dat dit dienstverband wordt omgezet in een dienstverband voor onbepaalde tijd. Deze verklaring kan alleen worden geaccepteerd indien het tijdelijk contract reeds is ingegaan. De verklaring moet tekstueel voldoen aan hetgeen beschreven wordt in het handboek NHG.

Zonder intentieverklaring

In deze gevallen, behoudens de regel in par. 1.2.3, kan het inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd worden meegenomen voor de duur van de resterende looptijd van de desbetreffende arbeidsovereenkomst, gerekend vanaf het moment van uitbrengen van de offerte. Voor de resterende looptijd van de lening wordt uitgegaan van het aantoonbaar vervangend (bijstands)inkomen waarop recht bestaat voor het desbetreffende huishouden.

### 1.2.3 Ongeregeld werk/flexibele arbeidsrelaties

Indien inkomen wordt genoten uit een flexibele arbeidsrelatie, zoals seizoenswerk, uitzendwerk, werk als oproep- of invalkracht of werk op basis van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen verklaring (= intentieverklaring; zie par. 1.2.2) wordt afgegeven, vindt toetsing plaats op basis van 100% van het, uit de aangiften en aan-

slagen IB (of jaaropgave) blijvende gemiddelde inkomen over de afgelopen 3 jaren. Dus ook de uitkeringen tellen mee. Als maximum geldt echter het inkomen van het laatste jaar. Een werkgeversklaring behoort melding te maken van deze flexibele arbeidsrelatie.

#### 1.2.4 Zelfstandigen

Indien het inkomen verworven wordt uit een zelfstandig beroep of bedrijf is sprake van een zelfstandige (zie par. 1.3.4).

### 1.3 Inkomen

#### 1.3.1 Inkomensbestanddelen vast

Het bruto vaste jaarinkomen wordt, behalve bij tijdelijke contracten (zie paragraaf 1.2.2), voor 100% meegeteld bij het toetsinkomen.

Onder vast jaarinkomen kan worden verstaan:

- ⊙ Bruto basisjaarloon of salaris uit vast dienstverband.  
Bij werknemers in het bouwbedrijf en de metaalsector wordt als jaarinkomen 46 bruto weeksalarissen aangehouden.
- ⊙ Vakantietoelage: het daadwerkelijke bedrag.
- ⊙ Vakantiebonnen bouwbedrijf: 100% van de brutowaarde van de bonnen.
- ⊙ Vaste 13e maand, mits onvoorwaardelijk en onafhankelijk van de bedrijfswinst.
- ⊙ Vaste onvoorwaardelijke winstuitkering, eindejaarsuitkering of gratificatie volgens de CAO of het arbeidscontract en de V.E.B. toeslag (dit is een toelage die sommige militairen ontvangen).
- ⊙ Tantième: indien vast en onvoorwaardelijk volgens het arbeidscontract. Uitgegaan wordt van het gemiddelde van de afgelopen 3 jaren met als maximum het bruto-inkomen over het laatste jaar.
- ⊙ Ploegentoeslag: deze kan meegenomen worden indien het een vast inkomensbestanddeel betreft en de bedragen zijn vermeld in de werkgeversverklaring.
- ⊙ Prestatietoelage in de bouw- en IT-sector is vast inkomen! Wel dient het arbeidscontract te worden opgevraagd want de hoogte is niet altijd hetzelfde. In andere beroepssectoren wordt de toeslag alleen meegenomen als uit het arbeidscontract blijkt dat deze vast is.
- ⊙ Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf (zie paragraaf 1.2.4 en 1.3.4).
- ⊙ Alimentatie ten gunste van de aanvrager (niet t.b.v. kinderen), waarbij rekening wordt gehouden met de beperkte tijdsduur conform het convenant (zie paragraaf 1.3.13).
- ⊙ Pensioen-, VUT- of lijfrente-uitkeringen. Maximaal voor een periode van 12 jaar.

Let op bij meerdere werkgeversverklaringen voor één en dezelfde aanvrager.

Indien de aanvrager voornemens is zijn werkzaamheden te beëindigen of te verminderen, dient hiermee rekening gehouden te worden bij de berekening van de financieringslast. Hierbij gelden dezelfde regels als voor de arbeids-overeenkomst voor bepaalde tijd en pensioen (zie par. 1.2.2).

#### 1.3.2 Inkomensbestanddelen variabel

Variabel inkomen kan niet voor het toetsinkomen worden meegenomen, uitgezonderd:

- ⊙ Onregelmatigheidstoelage indien deze, gelet op de aard van het beroep, een permanent karakter heeft en niet gekwalificeerd kan worden als overwerkvergoeding (bijv.: PTT-bestellers, verplegend personeel, politie en brandweer).
- ⊙ Provisie: gemiddelde bruto provisie over de afgelopen 24 maanden.
- ⊙ Overwerk: kan worden meegeteld mits structureel bij het beroep horend, tot 37,5% van het bruto basisjaarloon (excl. vakantiegeld), doch nooit meer dan het gemiddelde overwerk over de laatste 24 maanden.

### 1.3.3 Inkomensverklaring (Vereenvoudigde acceptatie)

Een hypotheekaanvraag komt in aanmerking voor Vereenvoudigde Acceptatie als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- ⊙ Maximale lening € 375.000.
- ⊙ Maximale bevoorschotting 75% EW.
- ⊙ Schone BKR.
- ⊙ De woning bestemd is voor eigen bewoning.
- ⊙ Het betreft geen woonwinkelpand, woonbedrijfspan, (gedeeltelijk) verhuurd pand of woonhuis met stallen en/of loodsen.
- ⊙ Het hypotheekaanvraagformulier is volledig ingevuld.
- ⊙ De inkomensverklaring is volledig ingevuld en door klant en intermediair/adviseur ondertekend.

### 1.3.4 Vergoedingen

Onkostenvergoedingen, zoals reis- en representatiekosten, alsmede vergoedingen voor een ziektekostenverzekering enz., maken géén deel uit van het toetsinkomen.

### 1.3.5 Inkomen zelfstandigen

De volgende regels en normen zijn van toepassing:

- ⊙ Het inkomen moet worden aangetoond aan de hand van de door een accountant opgestelde jaarrapporten over de afgelopen 3 jaar.
- ⊙ De belastingaangiften en -aanslagen over de afgelopen 3 jaar dienen te worden overlegd inclusief specificatie.
- ⊙ De onderneming dient in Nederland gevestigd te zijn.
- ⊙ De activiteiten van de onderneming dienen legaal te zijn volgens de Nederlandse wet.

In bepaalde gevallen kan een arbeidsongeschiktheidsverzekering verplicht worden gesteld.

### 1.3.6 Inkomen oudere aanvrager

In het belang van de klant moet gelet worden op een evenwichtige inkomsten/lasten verhouding bij het bereiken van de pensioenleeftijd. Dit kan onder andere bereikt worden door een deel van de lening versneld af te lossen indien de inkomensterugval dit noodzakelijk maakt. Wel moet het huidige inkomen dit toestaan. Incidenteel mag, wanneer de voorbelasting op de pensioenleeftijd <75% EW is, en rekening houdend met de opgebouwde spaar- of beleggingswaarde, de extra aflossing worden gestopt.

Bij 56-plussers dienen altijd de pensioengegevens te worden opgevraagd. Een voorbeeld ter verduidelijking: Restant hoofdsom € 85.000; opgebouwde waarde € 11.000; executiewaarde € 100.000. Hoofdsom minus opgebouwde waarde is < 75% van de executiewaarde, extra aflossing kan worden gestopt.

Indien de aanvrager de leeftijd van 56 jaar heeft bereikt, moet aan de hand van de ter beschikking staande inkomensgegevens een financieringsvoorstel worden gemaakt welke het risico, op de pensioenleeftijd, tot een aanvaardbaar maximum (d.w.z. betaalbaar) terugbrengt.

Ingeval van een spaarhypotheek moet rekening gehouden worden met een maximale leeftijd. De gekoppelde polis moet uiterlijk in het 74<sup>e</sup> levensjaar tot uitkering komen. Daarnaast mag een spaarhypotheek uiterlijk in het 54<sup>e</sup> levensjaar nog afgesloten worden, ongeacht de looptijd van de lening.

### 1.3.7 WAO-uitkering

- a Deze mag volledig meegenomen worden als uit een verklaring van de keurende instantie blijkt dat de debiteur vóór 1 juli 2004 voor 80% of meer was afgekeurd en op die datum de leeftijd van 55 jaar had bereikt. Eind 2004 hebben kabinet en vakbonden afgesproken dat iedereen die op of voor 1 juli 1954 is geboren geen herbeoordeling meer krijgt. Ook indien de uitkerende instantie schriftelijk verklaart dat de uitkering vast en blijvend is, dan mag deze volledig meegenomen worden, ongeacht de leeftijd van de aanvrager.
- b Indien een verklaring van de werkgever overgelegd wordt, waarin is aangegeven dat bij wegvallen van de aanvullende WAO-uitkering compensatie via het salaris plaats vindt, mag de uitkering naast het inkomen uit arbeid, geheel meegenomen worden.

c Voor gevallen waarin niet aan a) of b) wordt voldaan, geldt dat standaard 60% van het bruto-inkomen wordt meegeteld.

### 1.3.8 WIA (IVA (Inkomensverzekering Volledig Arbeidsongeschikten) + WGA (Werkhervattingsregeling Gedeeltelijk Arbeidsongeschikten))

a IVA (geen kans op herstel) mag volledig meegenomen worden.

b Voor IVA (vanaf geringe kans op herstel), WGA (35%-80% AO) en WGA (<35% AO) geldt dat 60% van het bruto-inkomen wordt meegeteld.

### 1.3.9 Overige sociale uitkeringen

Uitkeringen, waaronder bijstandsuitkeringen, kunnen alleen worden meegeteld indien ze over de gehele looptijd van de lening blijvend zijn.

### 1.3.10 Effecten/Beleggingsrekening

Indien de klant aantoonbaar over eigen vermogen beschikt, kan dit leiden tot een hogere hypotheek. Er kan worden uitgegaan van een maximaal rendement van 8% op dit vermogen. Het op deze wijze verkregen inkomen uit het vermogen mag bij de maximale financieringslast worden opgeteld tot een maximum van  $\frac{1}{3}$  x de woonquote. Voorwaarde is dat het vermogen bij SNS REAAL wordt ondergebracht en aan SNS Bank wordt verpand. Bovendien moet de inbreng van het vermogen los worden gezien van het afdekken van de top van de financiering.

#### Voorbeeld

Een klant heeft een inkomen van € 50.000. Hierbij hoort een woonquotepercentage van 36%. De maximale financieringslast (rente + aflossing + premie etc.) op basis van inkomen bedraagt € 18.000. Indien de klant een vermogen heeft van € 100.000, volgt hieruit een inkomen van € 8.000. Een derde van € 18.000 mag worden bijgeteld.

De maximale financieringslast komt hiermee uit op € 24.000.

### 1.3.11 Inkomsten uit verhuur van beleggingspand(en)

De bruto inkomsten uit verhuur worden, na aftrek van de hypotheeklasten van het verhuurde pand, voor 85% meegenomen. De huurinkomsten moeten aangetoond worden door een huurovereenkomst, de jaarlijkse hypotheeklasten door een jaarpagave van de hypotheek.

Meetelling geschiedt echter alleen als het hoofdbestanddeel van het inkomen gevormd wordt door normaal inkomen uit arbeid of belegging (niet zijnde verhuur). De huurpenningen hoeven niet aan SNS Bank verpand te worden.

### 1.3.12 Inkomsten uit gedeeltelijke verhuur eigen woning

Huurpenningen worden niet meegeteld als inkomen. Reguliere inkomensbestanddelen moeten voldoende zijn voor de hypotheek.

### 1.3.13 Buitenlands inkomen

Indien de aanvrager(s) in het buitenland belastingplichtig is (zijn), is de toegestane woonquote 27%. Als bij twee-verdieners één van beiden in Nederland belastingplichtig is, geldt de woonquote die behoort bij het inkomen van degene die in Nederland belastingplichtig is, maar dan wel gerekend over het gezamenlijk inkomen.

### 1.3.14 Buitenlanders vallende onder het 30%-tarief

Bedrijven kunnen arbeidskrachten vanuit het buitenland inhuren voor werkzaamheden waarvoor in Nederland de expertise ontbreekt. Daar deze arbeidskrachten in hun thuisland veelal ook nog lasten hebben komt de fiscus deze mensen tegemoet. Indien deze werknemers voldoen aan bepaalde voorwaarden genieten zij een aantal fiscale voordelen. De 30%-regeling geldt voor maximaal 10 jaar. Gezien de tijdelijkheid van deze regeling wordt voor de berekening van dit toetsinkomen geen rekening gehouden met de fiscale voordelen op grond van de 30%-regeling. De klant dient een werkgeversverklaring en een loonstrook te overleggen, waarop in beide gevallen door de werkgever dient te zijn aangegeven dat de werknemer voor deze regeling in aanmerking komt. Daarnaast dient een verklaring van de Belastingdienst Particulieren/Ondernemingen Buitenland te worden overlegd.

Verstrekking maximaal 100% van de executiewaarde.

### 1.3.15 Inkomsten uit alimentatie

Inkomsten uit alimentatie mogen worden meegenomen voor de periode dat deze als inkomen vaststaan. Dit dient aangetoond te worden door overlegging van het echtscheidingsvonnis/-convenant. Als inkomen geldt het daadwerkelijk te ontvangen bedrag, aan te tonen middels rekeningafschriften die niet ouder mogen zijn dan 2 maanden.

Te ontvangen alimentatie ten behoeve van kinderen wordt, evenals de te ontvangen kinderbijslag, als inkomensbestanddeel buiten beschouwing gelaten (zie par. 1.5.1).

### 1.3.16 Inkomensstijging

Toekomstige verhogingen van het inkomen mogen meegeteld worden, mits deze door de werkgever gegarandeerd en op papier gesteld worden en deze zich voordoen binnen 6 maanden na offertedatum. Periodieke salarisverhogingen vallen hier niet automatisch onder, omdat deze mede afhankelijk zijn van het functioneren van de werknemer en niet vast staat wanneer ze zich voordoen.

## 1.4 Inkomensnorm

### 1.4.1 Toegestane woonlast

Het toetsinkomen is de uitkomst van de berekening over het inkomen en lasten, rekening houdend met de hiervoor gedefinieerde inkomenscomponenten en rekenregels. Aan de hand van het toetsinkomen wordt de maximale financieringslast berekend.

Met de woonquote wordt bedoeld het percentage van het toetsinkomen dat de aanvrager maximaal aan financiële verplichtingen kan uitgeven.

Het genoemde percentage is ook wel bekend als: hypotheekquote of financieringslastenpercentage.

Hieronder zijn de inkomensgrenzen met de daarbij behorende woonquote weergegeven. De woonquote wordt bepaald aan de hand van de gegevens over de uitgaven en inkomsten door Nederlandse huishoudens en kunnen dus jaarlijks worden aangepast.

Bij twee inkomens wordt de woonquote gehanteerd welke behoort bij het hoogste inkomen.

Woonquotetabel	
Toetsinkomen	Woonquote
€ 0 t/m € 14.000	28%
€ 14.000 - € 18.000	30%
€ 18.000 - € 25.000	31%
€ 25.000 - € 32.000	32%
€ 32.000 - € 38.000	33%
€ 38.000 - € 45.000	34%
€ 45.000 - hoger	36%

#### Voorbeeld

Indien het toetsinkomen € 22.500 is, dan is de woonquote 31%. De maximale financieringslast wordt dan € 6.975 per jaar. Beide partners hebben een inkomen. Partner A heeft een bruto-inkomen van € 36.000 en partner B heeft een bruto-inkomen van € 18.000. Het gezamenlijke inkomen bedraagt derhalve € 54.000. De woonquote die men hanteert is nu dus niet 36% (horende bij het gezamenlijke inkomen) maar 33% (horende bij het hoogste inkomen i.c. € 36.000).

Indien de aanvrager buitenlands inkomen geniet mag hierop een woonquotepercentage van 27% worden toegepast. Indien er twee aanvragers zijn, waarvan één een buitenlands inkomen heeft, geldt het hoogste van twee woonquotes.

NB: Indien sprake is van consumptieve besteding van het geleende bedrag wordt hiermee rekening gehouden bij het beoordelen van de aanvraag (de rekenwijze is hetzelfde als voor de bijleenregeling, zie par. 1.4.6).

#### 1.4.2. Toetsrente

Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt uitgegaan van ten minste de lasten behorende bij een 30 jarige annuïtaire lening, zoals beschreven in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en is opgenomen in de toetsingsprogramma van SNS Bank.

Indien de rentevaste periode van de hypotheek langer is dan vijf jaar vast, wordt voor de toetsing uitgegaan van de geoffreerde hypotheekrente. Indien de rentevaste periode gelijk of korter is dan vijf jaar vast, moet worden getoetst op een tarief van 6%, dan wel het geoffreerde tarief indien dit hoger is.

SNS Stabielrente, SNS Plafondrente voor 5 jaar, SNS Ideaalrente en SNS Rentedemper worden aangemerkt als een rentevaste periode gelijk of korter dan vijf jaar. Bij de SNS Plafondrente voor 10 jaar wordt het renteplafond aangemerkt als toetsrente.

#### 1.4.3 Tweeverdieners

De inkomensquote behorende bij het hoogste van beide inkomens wordt toegepast op het gezamenlijke inkomen (zie het voorbeeld hiervoor onder par. 1.4.1). De tweeverdienersregeling is ook van toepassing bij dienstverbanden voor bepaalde tijd. In dat geval gelden de richtlijnen zoals vermeld in paragraaf 1.2.2.

#### 1.4.4 Oudere aanvragers

Als de aanvrager 65 jaar of ouder is, wordt uitgegaan van het bruto pensioen inclusief de AOW-uitkering en/of uitkeringen uit een lijfrenteverzekering. Wanneer de debiteur een Vut-uitkering heeft dan wordt uitgegaan van zijn inkomen op 65-jarige leeftijd. (zie par. 1.3.5)

#### 1.4.5 Bijleenregeling

Per 1 januari 2004 is de Bijleenregeling in werking getreden.

Het uitgangspunt van deze regeling is dat bij verhuizing naar een duurder woning de overwaarde van de oude woning voor de aankoop van de nieuwe woning wordt aangewend.

Wordt toch gekozen voor een volledige financiering van de woning, dan is voor het bedrag van de overwaarde van de 'oude' woning de rente niet aftrekbaar. Dit deel van de lening wordt dan ook in box 3 geplaatst.

Bij de bepaling van de maximale hypotheek wordt er van uitgegaan dat de hypotheekrente 100% fiscaal aftrekbaar is. Hierop zijn dan ook de woonquotes gebaseerd. Bij hogere inkomens hoort een hogere woonquote, omdat enerzijds meer belasting wordt betaald en anderzijds meer renteaftrek wordt genoten. Indien sprake is van een box 3 lening geldt dan ook een lagere woonquote omdat daarbij van renteaftrek geen sprake is.

Door de Bijleenregeling stellen de Sichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) en SNS Bank hogere eisen aan de wijze van toetsing van de maximale hypotheek en tussentijdse extra aflossingen. Tussentijdse extra aflossingen op een hypotheek waarbij sprake is van een box 3 lening (dat deel dat niet aftrekbaar is) zullen in eerste instantie op dat box 3 deel moeten plaatsvinden.

Voorbeeld van toetsing indien sprake is van de Bijleenregeling (Lening zonder NHG):

Stel maximale hypotheek volgens normale normen is € 200.000.

Niet aftrekbaar leningdeel (overwaarde) € 50.000.

Woonquote 34%.

Woonquote voor het zgn. niet aftrekbare deel is 27%.

Berekening voor hypotheek zonder NHG.

Stap 1 De woonquote delen door de woonquote voor het niet aftrekbare deel.

De verhouding is  $34 / 27 = 1,26$

Stap 2 Het niet fiscaal aftrekbare leningdeel "gebruteerd" met de correctiefactor.

Bruto niet aftrekbaar = € 50.000 x 1,26 = € 63.000

Stap 3 Het verschil tussen het gebruteerd bedrag (€ 63.000) wordt verminderd met het niet aftrekbare leningdeel (€ 50.000)

Stap 4 Het resultaat hiervan (€ 13.000) wordt in mindering gebracht op de maximale hypotheek volgens de normale normen.

De maximale hypotheek wordt dan  $€ 200.000 - € 13.000 = € 187.000$

Berekening voor hypotheeken met NHG

Bij NHG gelden voor de berekening van de maximale hypotheek in verband met de bijeenregeling de normen van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

## 1.5 Financiële verplichtingen

### 1.5.1 Aftrek financiële verplichtingen

Indien het bruto-inkomen berekend is, dienen daarop, voordat de woonquote wordt toegepast, de lasten in mindering gebracht te worden. Deze zijn:

- ⊙ Te betalen alimentatie aan de ex-partner (alimentatie t.b.v. kinderen wordt buiten beschouwing gelaten, zie par. 1.5.4).
- ⊙ Financiële verplichtingen, waaronder persoonlijke leningen, het maximum op te nemen bedrag van doorlopende kredieten en dergelijke (zie par. 1.5.2).
- ⊙ Verplichtingen voortvloeiende uit een erfpachtcanon.
- ⊙ Studieschuld.

Indien gemeld bij BKR hoeft geen rekening gehouden te worden met een:

- ⊙ Creditcard, waarbij geen bedrag staat vermeld.
- ⊙ Winkelpas, waarbij geen bedrag staat vermeld.

Bij het BKR staan deze geregistreerd als Revolverend Krediet (RK).

### 1.5.2 Consumptieve kredieten

Wanneer de klant financiële verplichtingen heeft uit hoofde van consumptieve kredieten, dan dient hiermee bij de toets inkomen/lastenverhouding rekening gehouden te worden. Is de maandtermijn niet bekend, dan dient 2% van de limiet, als maandlast gehanteerd te worden bij de financiële verplichtingen. Mocht voldaan worden aan de toets, dan behoeven de lopende kredieten niet te worden afgelost.

Wordt niet voldaan aan de toets inkomen/lastenverhouding dan onderscheiden we twee mogelijkheden:

- 1 De lopende kredieten dienen te worden afgelost. De klant dient aflossingsnota's te overleggen.
- 2 De kredieten dienen bij het passeren van de hypotheekakte bij de notaris te worden afgelost.

### 1.5.3 Codering BKR

Aanvragers met geregistreerde schuldregelingen (SR), of achterstand op een hypothecair krediet (HY) worden afge-  
wezen.

De aanvraag voor een hypothecaire geldlening kan niet gehonoreerd worden indien:

- 1 Aanvrager(s) heeft een achterstandscodering met een cijfercode 1 t/m 4
- 2 Aanvrager(s) heeft meer dan een (1) achterstandsvermelding
- 3 Aanvrager(s) heeft een nog lopende schuldregeling (SR)
- 4 Aanvrager(s) heeft een achterstandscodering, welke betrekking heeft op een hypothecaire geldlening

### 1.5.4 Alimentatieverplichting

Alimentatie die moet worden betaald aan een ex-partner dient op het bruto-inkomen in mindering te worden gebracht. Hierbij wordt eerst aan de hand van het hoogste inkomen de woonquote bepaald. Daarna wordt de alimentatieverplichting afgetrokken van het betreffende inkomen. Vervolgens wordt van het resterende inkomen met behulp van de eerder vastgestelde woonquote, de toegestane woonlast bepaald.

De alimentatieverplichting ten aanzien van de kinderen wordt buiten beschouwing gelaten (zie par. 1.3.13).

## 1.6 Aansprakelijkheden

### 1.6.1 Aansprakelijkheid

Er kunnen meerdere debiteuren per geldlening zijn. In dat geval gelden de criteria voor iedere debiteur afzonderlijk of, indien van toepassing, voor de debiteuren tezamen. Dit geldt ook ten aanzien van een eventuele verplichte Overlijdensrisicoverzekering voor elke debiteur wiens inkomen nodig is. Alle debiteuren zijn uit hoofde van de geldleningovereenkomst betalingsplichtig voor de rente, aflossing en/of premies. De offerte dient getekend te worden door alle schuldenaren.

### 1.6.2 Mede hoofdelijkheid

Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarbij de debiteur(en) tijdelijk niet voldoet aan de acceptatienormen en voorwaarden. Redenen hiervoor zijn onder andere nog studerend, aanvang carrière enz. In een voorkomend geval is het mogelijk om een zogenaamde mede hoofdelijk schuldena(a)r(en) te accepteren. Bij mede hoofdelijk schuldenaarschap moet sprake zijn van een tijdelijk karakter waarbij er van uitgegaan dient te worden dat binnen 5 jaar na ingangsdatum van de leningovereenkomst de oorspronkelijke debiteuren zelfstandig voldoen aan de normen en voorwaarden (zowel in inkomen als bevoorschotting). Dit moet worden aangetoond dan wel schriftelijk beargumenteerd. De eventuele mede hoofdelijk schuldenaren zijn altijd familieleden in eerste lijn, dus alleen ouders en of broers c.q. zusters van één van de aanvragers. De mede hoofdelijk schuldenaren zijn altijd volledig hoofdelijk aansprakelijk en dienen op basis van inkomen en moraliteit behandeld te worden als mede aanvrager.

### 1.6.3 Hoofdelijk ontslag/echtscheiding

SNS Bank verleent ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid indien het risico na ontslag voor SNS Bank acceptabel is (eventueel na gedeeltelijke aflossing van de lening). De beoordeling van hoofdelijk ontslag geschiedt overeenkomstig een nieuwe aanvraag waarbij alle aspecten (inclusief het onderpand) worden meegewogen.

## 2. Onderpand

### 2.1 Onderpand algemeen

#### 2.1.1 Hoofdverblijf

Het pand dient in Nederland te liggen en door de debiteur als permanente woning te worden gebruikt, c.q. bij nieuwbouw gebruikt te gaan worden.

#### 2.1.2 Soorten te accepteren onderpanden

Het pand dient in goede onderhoudstoestand te verkeren en courant te zijn. Indien sprake is van achterstallig onderhoud dient te worden gehandeld conform de regels NHG (zie paragraaf 2.1.12).

De grond mag niet vervuild zijn. Indien nodig dient een schonegrondverklaring te worden overgelegd (zie paragraaf 2.1.14).

Het pand dient bestemd te zijn voor eigen, particulier gebruik.

#### 2.1.3 Woon/winkelpanden

Financiering van bedrijfspanden is uitgesloten van het standaard acceptatiekader van SNS Bank. In dit geval is sprake van een zakelijke financiering. Combinatiepanden kunnen wel worden gefinancierd, mits hierop een woonbestemming rust en aan onderstaande criteria wordt voldaan.

- a Woon-winkel- of woonkantoorpand: het woon- en leefgedeelte moet tenminste 60% van de totale waarde van het object vertegenwoordigen. Indien dit zo is dan kan op het woongedeelte maximaal 125% van de executiewaarde gefinancierd worden. Het vereiste taxatierapport moet gesplitst zijn in een woon- en een bedrijfsdeel met de waarden hiervan. Bovendien mag het woongedeelte niet (gedeeltelijk) verhuurd zijn. Indien sprake is van verhuur van het bedrijfsgedeelte dient daarmee bij taxatie rekening te worden gehouden.
- b Objecten waarbij naast het woongedeelte een van de woning gescheiden bedrijfsgedeelte op dezelfde ondergrond is gevestigd. Hierbij gelden dezelfde criteria als onder a).
- c Alleen op het woongedeelte mag tot 75% van de executiewaarde van dat gedeelte, een aflossingsvrij deel afgesloten worden.

**Let op!** Bij combinatiepanden geldt een afwijkende regeling om een fixe leningdeel in te bouwen. Als het combinatiepand op een handels- of industrieterrein is gelegen, dan spreken we over een zakelijke financiering. Tarifiering en voorwaarden kunnen dan anders zijn.

#### 2.1.4 Verhuurd onderpand

Onder voorwaarden is het toegestaan de woning geheel of gedeeltelijk te verhuren aan derden. In alle gevallen dient een (originele) ontruimingsverklaring afgegeven te worden aan de bank. In het taxatierapport wordt bij het bepalen van de waarde rekening gehouden met de waarde in verhuurde staat. Naast de ontruimingsverklaring dient ook nog te worden afgegeven:

- ⊙ Kopie huurovereenkomst.
- ⊙ Verpanding van de huurpenningen.

Indien sprake is van gedeeltelijke verhuur dan mag het verhuurde gedeelte nooit groter zijn dan 50% van de totale woonruimte, waarbij de eigenaar in het resterende deel van de woning woont. Is dit gedeelte groter dan 50% dan spreken we over een zakelijke financiering. Tarifiering en voorwaarden kunnen dan afwijkend zijn.

Er kan alleen een particuliere hypothecaire geldlening worden verstrekt mits:

- 1 Verhuur tijdelijk is, in verband met uitzending naar het buitenland.
- 2 De huurder familie in de eerste graad is (ouders of kinderen).

#### 2.1.5 Recreatiewoning

Hieronder wordt verstaan een woning met een puur recreatieve bestemming. Het moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- ⊙ Op een vast fundament rusten, derhalve niet verrijdbaar.
- ⊙ Van steen gebouwd zijn.
- ⊙ Aangesloten zijn op water en elektriciteit.
- ⊙ Via de openbare weg onbelemmerd bereikbaar zijn.
- ⊙ Op de grond mogen geen onaanvaardbare erfdienstbaarheden of erfpachtvoorwaarden rusten.
- ⊙ De grond waarop de woning staat moet:
  - In eigendom zijn of,
  - In erfpacht zijn of,
  - Er dient sprake te zijn van recht van opstal.

De looptijd van de geldlening is maximaal 30 jaar of de maximale looptijd van het erfpachtrecht indien korter. Er mag maximaal 75% van de executiewaarde, aangetoond middels een taxatie, worden verstrekt. Op alle hypotheekvormen is een vaste opslag van 0,4% van toepassing.

### 2.1.6 Appartementen

Een appartementsrecht is een afzonderlijke woonruimte, onderdeel uitmakend van een uit meerdere verdiepingen bestaand gebouw, veelal met de zelfde bestemming. Het komt voor dat de begane grond winkelruimte als bestemming heeft. Hier onderscheiden we:

- ⊙ Gesplitst eigendom: een gebouw kan zijn gesplitst in een aantal appartementen. Splitsing geschiedt door inschrijving van een notariële splitsingsakte in de openbare registers. In de akte zijn o.a. de Statuten voor de Vereniging van Eigenaren opgenomen. Voor dit soort onderpanden gelden de normale acceptatievoorwaarden.
- ⊙ Coöperatief eigendom: het gebouw is eigendom van de Coöperatieve Vereniging. Bewoners hebben een lidmaatschapsrecht. Op dit recht is géén hypotheek te vestigen. In voorkomende gevallen wordt het lidmaatschapsrecht verpand. Deze akte dient notarieel te worden verleden. Indien de statuten van de vereniging nog niet bij SNS Bank bekend zijn, dienen deze voor het uitbrengen van de offerte te worden aangeleverd. Indien uit de statuten niet blijkt dat verpand mag worden, dient voor het uitbrengen van de offerte de schriftelijke toezegging van de vereniging tot verpanden van het Lidmaatschap aan de SNS Bank te worden aangeleverd. Is aan genoemde voorwaarden voldaan, dan gelden de normale acceptatieregels.

NB. De coöperatie dient de akte van verpanding van het lidmaatschapsrecht mede te ondertekenen. Het voorleggen van de akte van verpanding van het lidmaatschapsrecht aan de coöperatie ten einde doorgang van de financiering te kunnen garanderen verdient een aanbeveling.

### 2.1.7 Hout skelet bouw

Nieuwbouwwoningen gebouwd als hout skelet worden geaccepteerd, mits voorzien van een GIW, STIWOGA of hiermee gelijk te stellen (bouwkwaliteits)garantie. Indien deze garantie niet standaard afgegeven is, kan deze individueel aangevraagd worden door de klant. Voor bestaande woningen geldt deze eis niet, omdat controle hierop reeds bij de bouw door de gemeente uitgevoerd is.

### 2.1.8 Zelfbouw

Wanneer een woning geheel of gedeeltelijk in eigen beheer gebouwd wordt, moet de aanvrager een taxatierapport, dat opgemaakt is door een onafhankelijk taxateur, overleggen. Taxatie dient plaats te vinden op basis van gemaakte bouwtekening(en). Het te financieren bedrag wordt in een bouwdepot gestort. Opname hieruit kan geschieden aan de hand van rekeningen of nota's, nadere taxaties en een verklaring inzake de stand van de bouw van een bouwkundige. Los hiervan moet een koopcontract voor de bouwgrond of een eigendomsakte van de bouwgrond overgelegd worden. Ook is het mogelijk om een hypotheek te krijgen op de bouwgrond alleen. Wel moet dan een verklaring van de gemeente inzake de woonbestemming overgelegd worden.

Voor deze woningen en/of de bouwgrond gelden de normale acceptatieregels.

### 2.1.9 Niet acceptabele onderpanden

- ⊙ Bedrijfspanden, behalve de combinatiepanden, zie hiervoor paragraaf 2.1.3.
- ⊙ Handelsobjecten.

- ⊙ Woonboten.
- ⊙ Woonwagens en woonwagenstandplaatsen.
- ⊙ Horecapanden, waaronder ook coffeeshops, seksshops en sekshuizen.
- ⊙ Verhuurd onderpand, behoudens de uitzonderingen in paragraaf 2.1.4.
- ⊙ Beleggingspanden die vanuit een winsttoogmerk verhuurd worden.
- ⊙ Woningen met een slechte onderhoudstoestand, behoudens paragraaf 2.1.12.
- ⊙ Woningen op vervuilde grond, behoudens paragraaf 2.1.14.

#### 2.1.10 Woning uit uitpondproject

Onder uitpondproject wordt verstaan: contingent (voormalige) huurwoningen die onverhuurd te koop aangeboden worden, hetzij aan de huurders, hetzij op de vrije markt. Hiervoor gelden de normale acceptatieregels.

#### 2.1.11 MGE en MVE-woningen

MGE-woningen zijn woningen met een Maatschappelijk Gebonden Eigendom, waarbij de waarde-ontwikkeling van de woning wordt gedeeld tussen de verkoper en de oorspronkelijke eigenaar.

MVE-woningen zijn woningen met een Maatschappelijk Verantwoord Eigendom. Hierbij gelden beperkingen met betrekking tot de beschikkingsbevoegdheid van de eigenaar, dus de eigenaar is niet vrij in de verkoop van het pand.

Beide vormen worden regelmatig gebruikt wanneer een lagere overheid invloed uit wil oefenen op mutaties in het woningbestand. De betrokken woningen mogen niet zonder tussenkomst van de oorspronkelijke verkoper verkocht worden, waarbij bepaald is dat óf de verkoopprijs vaststaat óf een gedeelte van de boekwinst naar de oorspronkelijke verkoper gaat, óf er zijn beperkingen in het gebruik of in het verhandelen van de woning. De bedoelde lagere overheid is meestal een gemeente of een woningvereniging, die tevens de oorspronkelijke verkoper is.

Woningen die onder een van deze beide regelingen verkocht worden, hebben meestal één van de navolgende bepalingen in het voorlopige koopcontract staan:

- ⊙ Het beding van koperskorting; wel moet dan art. 22 lid 3 van de Wet Bevordering Eigenwoningbezit van toepassing zijn.
- ⊙ Een aflopend anti-speculatiebeding.
- ⊙ Een verkoopverbod.
- ⊙ Een voorkeursrecht van toepassing is.

Soms is artikel 268 boek 3 van het BW (executiebeding) niet van toepassing verklaard.

SNS Bank verstrekt deze hypotheek alleen met NHG. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen stelt geen aparte voorwaarden bij dit soort verkoopvoorwaarden.

#### 2.1.12 Onderhoudstoestand

Het onderpand moet courant zijn en in goede staat van onderhoud verkeren. Verbouwings- of verbeteringskosten kunnen worden meegefinancierd tot 125% EW na verbouwing. Het meerdere boven 125% EW vóór verbouwing wordt in depot gehouden. Incidenteel (bijv. voor de aankoop van de eerste voor de verbouw benodigde materialen) is een uitbetaling van een voorschot tot maximaal € 2.500, boven 125% EW vóór verbouwing toegestaan.

Bij meefinanciering van een verbouwing boven 125% EW vóór verbouwing dient een begroting met kostenspecificatie overgelegd te worden.

Als het bedrag voor de verbouwing in depot blijft, wordt bij het bepalen van de renteopslag uitgegaan van de waarden na verbouwing.

Wanneer sprake is van herstel (achterstallig onderhoud) wordt het hiervoor gefinancierde bedrag in depot gehouden. Uitbetaling hiervan kan geschieden aan de hand van nota's of rekeningen. Wanneer het achterstallig onderhoud meer dan 10% van de Vrije Verkoopwaarde (VOV) bedraagt, of wanneer het een appartement betreft dat voor 1940 gebouwd is, dan is een Bouwkundig rapport noodzakelijk (zie hiervoor paragraaf 2.2.3) Wanneer dit pand na 1940 is gesplitst of ingrijpend gerenoveerd, dan geldt die latere datum.

Een apart punt van aandacht dienen de panden in de gemeente Haarlem te krijgen. Verlaging van de grondwaterspiegel en het feit dat veel panden op houten paalfunderingen gebouwd zijn, heeft ertoe geleid dat er op grote schaal

“palenpest” is geconstateerd. De gemeente heeft hiertoe een groot onderzoek gepleegd. De bevindingen hebben geleid tot een zgn. “fuca-lijst”. Op deze lijst is terug te vinden of het onderhavige pand is aangetast en zo ja, hoe erg de schade is. Categorie 3 is eigenlijk niet meer te redden en woningen die hiertoe behoren, kunnen niet door SNS Bank worden gefinancierd. Bij categorie 1 en 2 is met min of meer forse ingrepen de schade nog te herstellen. In deze situatie wordt hetzelfde gehandeld als bij vervuilde ondergrond en/of achterstallig onderhoud, dus depot en/of verpanding eigen middelen (zie par. 2.1.14). Overigens geldt bovenstaande alleen voor woningen die voor 1970 gebouwd zijn.

Bij bestaande panden van voor 1970 in de gemeente Haarlem moet altijd een ‘fuca-lijst’ worden overlegd.

#### **2.1.13 Erfpacht**

Bij woningen waarbij de grond in erfpacht is uitgegeven en de erfpachtovereenkomst is gesloten voor januari 1992, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening, tenzij in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht onvoorwaardelijk wordt verlengd.

In een aantal steden zijn veel kavels uitgegeven waarbij sprake is van tijdelijke erfpacht. Bij de gemeente kan een verzoek tot heruitgifte worden ingediend, waarbij tijdelijke erfpacht kan worden omgezet in eeuwigdurende erfpacht. De gemeente zal hier veelal aan meewerken. Uitzondering in die gevallen waar sprake is van plannen voor stadsvernieuwing of het bestemmingsplan is gewijzigd. Als bewijs voor de omzetting naar eeuwigdurende erfpacht dient het betalingsbewijs aan de gemeente.

#### **2.1.14 Vervuilde ondergrond**

Als de te financieren woning op vervuilde ondergrond staat, als zodanig aangewezen door provincie- of gemeentebeheer, is hypotheekverstrekking niet altijd mogelijk. Wanneer de beschikking aangeeft dat de eventuele vervuiling het gebruik van de grond als bouwterrein niet belemmert, is er geen probleem. Als de voorgeschreven sanering, volgens een verklaring van de gemeente/provincie, behoorlijk uitgevoerd is, is er eveneens geen probleem.

Moet nog sanering plaats vinden en wil de klant de saneringskosten meefinancieren, dan is dat alleen mogelijk indien de klant een taxatierapport overlegt, waaruit de waarde blijkt na sanering. De kosten voor de sanering dienen in depot te worden gestort. Heeft de klant hiervoor voldoende liquiditeiten, dan is financiering ook mogelijk. Zowel bij voldoende eigen liquiditeiten als bij meefinancieren, dient de klant een onderzoeksrapport en een kostenbegroting om de vervuiling weg te werken, te overleggen. Ook is dan een verklaring van de provincie of de gemeente, met een akkoordverklaring van de aanpak, nodig. De klant moet de eigen middelen dan in depot storten of verpanden.

Wanneer sprake is van vervuiling, maar de overheid verklaart dat de kosten geheel voor haar rekening komen, is financiering mogelijk.

#### **2.1.15 Opstalverzekering**

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

#### **2.1.16 Onderzetting**

Wanneer een tweede woning als extra onderpand ingebracht moet worden, spreken we van onderzetting. Het te financieren onderpand heeft bijvoorbeeld niet voldoende waarde (belasting boven 125% EW). Ook is de situatie denkbaar dat de aanvraag niet voldoet aan de normering. Als meerdere zekerheid kan dan een tweede onderpand ingebracht worden, waardoor het risico voor SNS Bank acceptabel wordt en de aanvraag alsnog kan worden gehonoreerd. Deze situatie mag echter maar van korte duur zijn, omdat hier sprake is van overbrugging van een toestand van een situatie van op dit moment (net) niet akkoord zijn, en groeiend naar wel voldoen aan de acceptatienormen. De risico-opslag wordt bepaald aan de hand van de waarde van het eerste onderpand. Een extra onderpand inbrengen om het opslagpercentage te verminderen of helemaal te laten vervallen is dus niet mogelijk. Er dient wel rekening te worden gehouden met de eventuele voorbelasting van het onder te zetten pand! (zie par. 5.1.1).

## **2.2 Waardebepaling**

### **2.2.1 Eisen taxatierapport**

Om de waarde van het onderpand te bepalen dient een waardebepaling plaats te vinden. Hiervoor bestaan de volgende mogelijkheden:

- ⊙ Het taxatierapport dient te zijn opgemaakt door een persoon die is ingeschreven in het register van:
  - Stichting Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT) of
  - Stichting Nederlands Instituut Certificatie en Register MakelaarTaxateurs onroerende zaken (CRMT), of
  - Stichting Certificering VBO-Makelaars (SCVM) op
  - Vereniging van Register Vastgoed Taxateurs (RVT)
- ⊙ Het taxatierapport dient opgesteld te zijn volgens model november 2002 en uitgegeven door NVM, LMV, VBO, CHF of RVT.
- ⊙ De taxateur mag niet betrokken zijn bij de aan- of verkoop van de woning, dient ter plaatse bekend te zijn, dient gevestigd te zijn in de regio (binnen een straal van 30 kilometer van het te taxeren onderpand) en van de marktsituatie ter plaatse op de hoogte te zijn
- ⊙ De WOZ-verklaring (dit is een waarde, bepaald door de gemeente waarbinnen het onderpand gelegen is en die gebruikt wordt voor de bepaling van het huurwaardeforfait)

### **Taxatie niet noodzakelijk**

Er dient altijd getaxeerd te worden, behalve indien er sprake is van:

- ⊙ Nieuwbouw, niet in eigen beheer. De koop-aannemingssom wordt gewaardeerd als de executiewaarde, hierbij worden zaken als omzetbelasting en rentevergoeding niet meegerekend. Indien de totale financiering inclusief meer/minderwerk binnen 125% van de executiewaarde blijft, is géén taxatie vereist. Indien de financiering groter is dan 125% van de executiewaarde dient een taxatierapport te worden aangeleverd.
- ⊙ Een hypotheekbedrag van minder dan 87,5% van de meest recent vastgestelde WOZ-waarde en de geldlening is niet hoger dan € 350.000. De executiewaarde wordt gesteld op 87,5% van de WOZ-waarde. Vanaf 75% van de executiewaarde zal het toptarief worden berekend. Voorbeeld: WOZ-waarde is € 200.000 -> Executiewaarde is derhalve € 175.000. Vanaf € 131.250 (75% van € 175.000) zal het toptarief worden berekend. (zie het hoofdstuk Bevoorschotting, par. 3.1 en par. 2.2.4).
- ⊙ Een bestaand taxatierapport dat niet ouder is dan 12 maanden.

### **Geveltaxatie**

Een geveltaxatie voorzien van foto is toegestaan, indien:

- ⊙ Een bestaand taxatierapport ouder is dan 12 maanden met een maximum van 3 jaar na taxatiedatum en
- ⊙ Het een basishypotheek betreft.

#### **2.2.2 Acceptabele taxateurs**

Als de taxateur en de tussenpersoon aparte rechtspersonen zijn is het toegestaan dat het taxatierapport is opgemaakt door een persoon die nauwe banden heeft met de tussenpersoon.

#### **2.2.3 Bouwkundig rapport**

Wanneer het achterstallig onderhoud meer dan 10% van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde vóór verbouwing/verbetering bedraagt, is een bouwkundig rapport verplicht. Ook wanneer een nader bouwkundig onderzoek aanbeveling verdient, moet het rapport worden opgevraagd. Tevens is een bouwkundig rapport nodig bij appartementen van vóór 1940. Zijn deze appartementen pas op een latere datum gesplitst in appartementsrechten of heeft er op een latere datum een ingrijpende renovatie plaats gevonden, dan geldt deze latere datum als peildatum.

Het bouwkundig rapport dient opgemaakt te zijn door:

- ⊙ Bouw- en woningtoezicht van de betreffende gemeente
- ⊙ Vereniging Eigen Huis
- ⊙ Een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (architectenbureau, bouwkundig adviesbureau, aannemingsbedrijf, bouwkundig schade-expertisebureau).

In dit laatste geval is het modelbouwkundig rapport van de NHG voorgeschreven.

Het rapport mag maximaal 12 maanden oud zijn, gerekend vanaf de offertedatum.

De bedragen moeten gewaardeerd worden op basis van herstel door derden.

Het herstel mag in eigen beheer uitgevoerd worden. Wel moeten de klant er op worden gewezen dat bij ingrijpende

herstelwerkzaamheden deze door deskundige bedrijven moeten worden uitgevoerd en dat aanvullende taxatie gevraagd kan worden voordat tot uitbetaling wordt overgegaan.

#### 2.2.4 WOZ-aanslagbiljet

Wanneer de gevraagde totale financiering niet hoger is dan 87,5% van de waarde volgens de meest recent vastgestelde WOZ-beschikking, mag in plaats van een taxatierapport het WOZ-aanslagbiljet overgelegd worden. Dit geldt echter alleen voor panden die geheel voor eigen gebruik bestemd zijn en waarbij geen sprake is van een bedrijfsdeel. Bij twijfel kan het taxatieverslag van de gemeente of de eigendomsakte opgevraagd worden. De executiewaarde wordt gelijk gesteld aan 87,5% van de getaxeerde waarde op het meest recent vastgestelde WOZ-aanslagbiljet.

De WOZ-waardes en -beschikkingen van 1995 mogen niet meer gebruikt worden.

Ook de ophogingslijst van de gemeenten die in 1995 nog niet getaxeed hadden, mag niet meer gebruikt worden.

Een kopie van het originele WOZ-aanslagbiljet is toegestaan.

#### 2.2.5 Overbruggingskrediet

Een overbruggingskrediet komt voor indien het een aan-verkoop betreft, hetgeen inhoudt dat de geldnemer zijn huidige woning verkoopt en een andere (nieuwe) woning koopt. Indien het huidige pand later overgedragen wordt (transportdatum) dan de overdracht van het aan te kopen pand ontstaat, als de geldnemer de overwaarde van het te verkopen pand mede wil gebruiken voor financiering van het aan te kopen pand, een (tijdelijk, vandaar overbrugging tekort in financiële middelen).

Een overbruggingskrediet is alleen mogelijk op woonhuizen en appartementen in Nederland. Op panden met een zakelijke bestemming (<50%) die ooit zijn voorbelast met een SNS Hypotheek kan overbrugd worden mits de zakelijke bestemming destijds door SNS Bank is geaccepteerd. Het onderpand mag niet – gedeeltelijk – verhuurd zijn of worden gedurende de looptijd van het overbruggingskrediet. Recreatiewoningen zijn uitgesloten.

##### **Pand op koopovereenkomst verkocht**

Indien het pand op de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is verkocht én de termijn voor de ontbindende voorwaarden is verstreken, kan de overwaarde van het pand worden vastgesteld door de voorbelasting (inschrijvingsbedrag bestaande hypothecaire schuld), inclusief de voor de verkoop te maken kosten in mindering te brengen op de verkoopprijs. De uitkomst is het maximaal als overbrugging te verstrekken bedrag.

Een overbruggingskrediet kan worden verstrekt indien:

- ⊙ Aan alle acceptatievoorwaarden is voldaan en.
- ⊙ De ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst zijn verstreken en.
- ⊙ De getekende positieve/negatieve hypotheekverklaring in bezit van SNS Bank is.

Een overbruggingskrediet kan alleen in combinatie met een SNS Hypotheek worden afgesloten.

De maximale duur van een overbruggingskrediet is:

- ⊙ Voor bestaande panden 6 maanden.
- ⊙ Voor nieuwbouw 18 maanden.

Mocht het na het verstrijken van de maximale duur van het overbruggingskrediet nodig zijn het krediet te verlengen, dan wordt een verzoek tot verlenging behandeld als ware het een nieuwe aanvraag.

##### **Pand nog niet op koopovereenkomst verkocht**

Indien het pand nog niet is verkocht middels een koopovereenkomst zal een erkend taxateur de waarde dienen te bepalen. Het maximaal overbruggingsbedrag is de laagste waarde van de vraagprijs dan wel waardeverklaring van de taxateur met een maximum van 90% van die laagste waarde, waarop het inschrijvingsbedrag van de openstaande schuld minus de te maken kosten in mindering dienen te worden gebracht.

Het overbruggingskrediet kan worden verstrekt indien aan alle acceptatievoorwaarden is voldaan.

Een overbruggingskrediet kan alleen in combinatie met een SNS Hypotheek worden afgesloten.

De maximale duur van een overbruggingskrediet is:

- ⊙ Voor bestaande panden 6 maanden
- ⊙ Voor nieuwbouw 18 maanden

Er zal een hypotheekrecht gevestigd worden op de oude woning ter hoogte van het overbruggingskrediet. Op de nieuwe woning zal een hogere inschrijving gerealiseerd worden ter hoogte van het overbruggingskrediet.

Mocht het na het verstrijken van de maximale duur van het overbruggingskrediet nodig zijn het krediet te verlengen (bijv. indien de woning nog niet is verkocht), dan wordt een verzoek tot verlenging behandeld als ware het een nieuwe aanvraag.

#### **2.2.6 Tweede hypotheken en heropnamen**

Voor de waardebeoordeling van de woning gelden voor 2<sup>e</sup> hypotheken en heropnamen dezelfde acceptatievoorwaarden als voor een nieuwe verstrekking. Dit betekent dat de waardebeoordeling plaatsvindt zoals beschreven bij paragraaf 2.2.1 t/m 2.2.4.

## 3. Bevoorschotting

### 3.1 Aflossingsverplichting

Indien de bevoorschotting groter is dan 100% van de vastgestelde executiewaarde, geldt voor het meerdere een aflossingsverplichting.

### 3.2 Nationale Hypotheek Garantie

Indien hypotheekverstrekking onder NHG mogelijk is, dan dient dit in alle gevallen te worden gedaan.

### 3.3 Minimaal hypotheekbedrag

SNS Bank hanteert bij eerste hypotheeken een minimaal hypotheekbedrag van € 25.000.

### 3.4 Minimaal hypotheekbedrag 2<sup>e</sup>/3<sup>e</sup> hypotheek of heropname

Bij een 2<sup>e</sup>/3<sup>e</sup> hypotheek of een (her)opname is het minimale hypotheekbedrag € 10.000. Wanneer de eerste hypotheek is afgesloten bij een hypotheeknemer, niet behorende tot SNS REAAL of zijnde een arrangementspartner van REAAL Verzekeringen, en men wil bij SNS Bank een vervolglening afsluiten, dan is het minimale bedrag € 25.000.

### 3.5 Maximaal hypotheekbedrag

Het maximale hypotheekbedrag is afhankelijk van diverse factoren (voor afwijkingen zie de paragrafen 2.1.3 en 2.1.4). Standaard is 125% executiewaarde, maar bij een verbouwing of verbetering is dat 125% EW nà verbouwing.

Wanneer de eerste hypotheek is afgesloten bij een hypotheeknemer, niet behorende tot SNS REAAL of zijnde een arrangementspartner van REAAL Verzekeringen, dan mag de maximale totale hypotheekbelasting, inclusief de af te sluiten hypotheek bij SNS Bank, niet meer bedragen dan 125% EW.

Rekening dient gehouden te worden met de reeds bestaande inschrijving(en) en de daarbij behorende financiële verplichtingen. De bepaling van de hoogte van de voorinschrijving wordt berekend aan de hand van de inschrijving, verhoogd met de in de akte genoemde rente en kosten (veelal in een percentage van de hoofdsom uitgedrukt). Indien de voorinschrijving heeft plaatsgevonden door een hypotheeknemer, behorende tot SNS REAAL, maar niet zijnde een arrangementspartner van REAAL Verzekeringen, behoeft men geen rekening te houden met de hierboven genoemde rente en kosten.

Indien de eerste twee hypothecaire inschrijvingen niet door SNS Bank zijn gedaan, is het niet mogelijk een derde hypotheek bij SNS Bank af te sluiten.

De koopsom van een SNS Woonlastenverzekering tegen koopsom of een SNS Woonpakket tegen koopsom mag worden meegefinancierd boven 125% EW (tot maximaal 135% EW).

Bij hypotheeken > € 1.000.000 kunnen aanvullende zekerheden verlangd worden.

### 3.6 Maximaal hypotheekbedrag 2e hypotheeken

Een 2<sup>e</sup> hypotheek (of 3<sup>e</sup> enzovoorts) is een geldlening die verstrekt wordt met een hypothecaire inschrijving die wordt voorafgegaan door een eerdere inschrijving. Men spreekt dan van rangvolgorde. De eerste hypotheeknemer heeft dus de eerste rechten (denk bijvoorbeeld aan executie i.v.m. wanbetaling) en vervolgens in volgorde van inschrijving de tweede, derde enz. Dit is van groot belang indien de opbrengst, door verkoop, lager is dan de som van de schuld-vorderingen.

De verdeling vindt niet plaats in verhouding met de vorderingen maar volgens de rangvolgorde.

Norm waarde onderpand

De wijze van beoordelen en accepteren van deze hypotheekvorm vindt op dezelfde wijze plaats als bij een 1ste hypothecaire geldlening, waarbij dan wel rekening dient te worden gehouden met de reeds bestaande inschrijving(en) en de daarbij behorende (financiële) verplichtingen. De bepaling van de hoogte van de voorinschrijving wordt berekend aan de hand van de inschrijving, verhoogd met de in de akte genoemde rente en kosten (veelal in een percentage van de hoofdsom uitgedrukt). Indien de voorinschrijving heeft plaatsgevonden door een hypotheeknemer, behorende tot SNS REAAL, maar niet zijnde een arrangementspartner van REAAL Verzekeringen, hoeft geen rekening te worden gehouden met de hierboven genoemde rente en kosten.

Voor de maximale bevoorschotting zie par. 3.1.5.

Indien de eerste twee hypothecaire inschrijvingen niet door SNS Bank zijn gedaan, is het niet mogelijk een derde hypotheek bij SNS Bank af te sluiten.

#### **Norm toetsing inkomen**

De toetsing op basis van inkomen dient plaats te vinden op basis van de reguliere inkomenstoets. Op het berekende maximale hypotheekbedrag, dient het inschrijvingsbedrag van de eerste hypotheek in mindering te worden gebracht.

Indien de eerste hypotheek niet binnen SNS REAAL is afgesloten, dient het inschrijvingsbedrag exclusief opslag voor kosten te worden gehanteerd.

#### **3.7 Maximale hypotheekbedrag heropnamen**

Heropnamen dienen altijd binnen de bestaande hypothecaire inschrijving te passen.

Toetsing en acceptatie geschiedt op de reguliere wijze. Ook indien in het verleden een hoger bedrag is verstrekt.

#### **3.8 Renteopslagen**

NHG-hypotheekleningen kennen ten opzichte van basishypotheekleningen in de regel een rentekorting van 0,2% over de gehele lening.

Tophypotheekleningen kennen ten opzichte van basishypotheekleningen in de regel een renteopslag van 0,2% over de gehele lening.

#### **Tweede hypotheekleningen**

Indien sprake is van een voorinschrijving door derden (een hypotheeknemer niet behorend tot SNS REAAL of een arrangementspartner van het REAAL Verzekeringen) dan geldt voor het normaal toe te passen rentetype een opslag van 0,4% en moet een gegarandeerde aflossing van de lening plaatsvinden op de einddatum van de leningsovereenkomst.

#### **Recreatiewoningen**

Op alle hypotheekvormen is een vaste opslag van 0,4% van toepassing.

#### **Termijnbetalingen**

Voor rentebetalingen per kwartaal of halfjaar geldt een termijnopslag van 0,2%.

## 4. Lening

### 4.1 Algemeen

#### 4.1.1 Overlijdensrisicoverzekering

Bij een spaarhypotheek is de overlijdensrisicoverzekering automatisch voor het volledige bedrag ingesloten. Bij meerdere verzekerden moet voor elke persoon het verzekerde bedrag gelijk zijn aan de hoofdsom van de lening. De looptijd van de ORV is gelijk aan de looptijd van de lening. Voor niet-rokers is er een gunstiger tarief. Bij alle andere hypotheekvormen of combinaties is een overlijdensrisicoverzekering verplicht voor het bedrag van de totale financiering dat boven 100% EW ligt. De Stichtingskosten zonder meerwerk en 87,5% van de WOZ-waarde worden gezien als executiewaarde. Elke aanvrager wiens inkomen noodzakelijk is voor de financiering, moet dan verzekerd worden voor het meerdere bedrag (denk ook aan de mede hoofdelijk aansprakelijk gestelde – zie paragraaf 1.6.2). De looptijd van de verzekering is afhankelijk van de grens van 100% EW. Zolang de voorbelasting van de totale hypotheek boven deze grens ligt, moet het meerdere verzekerd zijn. Bij het bepalen van de grens van 100% EW wordt uitgegaan van de netto hypotheekbelasting. Dit is de restant schuld minus de opgebouwde spaardelen en/of het beleggingssaldo.

#### 4.1.2 Universal life polissen

Bij Universal Life polissen geldt het volgende:

- ⊙ Het verzekerde kapitaal bij overlijden is maximaal 4 maal het doelvermogen.
- ⊙ Indien er sprake is van 2 verzekerden dienen beide ORV-dekkingen bij elkaar te worden opgeteld.

#### 4.1.3 Bankgarantie

Een bankgarantie wordt over het algemeen afgegeven door de geldverstrekker (of een bankinstelling) met als doel de verkopende partij de zekerheid te geven dat de koper in staat is het onderpand af te nemen. Het te stellen garantiebedrag is in bijna alle gevallen 10% van de verkoopprijs en wordt aan de verkoper vergoed indien de koop onverhoopt niet doorgaat en hierover geen overeenstemming is met de verkoper. Met andere woorden: de verkoopovereenkomst wordt eenzijdig door de koper (geldnemer) geannuleerd.

Bij de aanvraag dient een kopie van de koopovereenkomst worden toegevoegd.

Een bankgarantie kan worden afgegeven als het dossier compleet is en de aanvraag akkoord is bevonden na de eindcontrole van het gehele hypotheekdossier.

### 4.2 Offerte

#### 4.2.1 Benodigde bescheiden

Altijd dient te worden overlegd

- ⊙ Originele ondertekende geaccepteerde hypotheekofferte
- ⊙ Kopie paspoort of identiteitskaart (indien de klant nog geen relatie is)
- ⊙ Origineel taxatierapport of WOZ verklaring (mits voldoende waarde volgens de normen)

#### 4.2.2

Overige specifieke stukken (naar gelang de situatie) te overleggen	
Inkomen uit loondienst	Originele werkgeversverklaring kopie recente (niet ouder dan 2 maanden) salarisstrook (of meerdere indien men twijfelt).
Koop	Koop- of koopaanneemovereenkomst.
Aankoop op veiling	Veilingakte.
Afkoop erfpacht	Akte van afkoop erfpacht.



Overige specifieke stukken (naar gelang de situatie) te overleggen

Echtscheiding	Echtscheidingsvonnis of -beschikking convenant bewijs van inschrijving in het register van huwelijken en echtscheidingen.
Erfopvolging	Conceptakte van de verdeling.
Erfpacht	Erfpachtovereenkomst.
Levenhypotheek	Originele polis of indien nog niet afgegeven een opgave van de verzekeraar: Begin - en einddatum polis. Verzekerd kapitaal bij overlijden. Verzekerd kapitaal bij leven. Opgave geprognostiseerd eindkapitaal op basis van Maximaal het prognoserendement op basis van de Gestelde norm Verzekerde en te betalen premie.
Meerwerk/minderwerk	Specificatie.
Zelfbouw	Gespecificeerde begroting, bestek en bouwvergunning. Tekening (goedgekeurd).
Onderpand elders belast	Eigendomsbewijs (of kadastraal uittreksel). Kopie hypotheekakte lopende lening(en).
Oversluiting (derden)	Eigendomsbewijs (of kadastraal uittreksel).
Ongeregeld werk	Jaaropgave voor de loonbelasting en de Loonvervangende uitkering (laatste 2 jaar).
Pensioen of VUT	Pensioentoekeningsbesluit /-beschikking. Laatste opgave van opgebouwd pensioen.
Provisieregeling	Opgave van de provisie over de laatste 24 maanden.
Sociale uitkering	Toekenningsbesluit. Laatste afrekening sociale uitkering.
Subsidies	Subsidiebeschikking en IB 60 formulier.
Tijdelijk werk	Verklaring dat tijdelijk dienstverband wordt omgezet in dienstverband voor onbepaalde tijd.
Zelfstandige	Accountantscijfers over de laatste 3 boekjaren. Aangiften inkomstenbelasting.
Inkomen uit vermogen	Bewijsstukken overleggen en aanwezig in dossier.
DGA	Jaarstukken laatste 3 jaar. Aangifte een aanslagen IB/VB.
Financiële verplichtingen	Bredietovereenkomsten (kopie) en of betalingsafschriften

## 5. Begrippen en waardebeoordeling

### 5.1.1 Vestiging hypotheekrecht

Hypotheek wordt verstrekt op basis van een (volledig) recht van eigendom. De hypothecaire inschrijving wordt gevestigd op een perceel grond inclusief de opstallen, of een appartementsrecht, of een recht van erfpacht inclusief de opstallen.

Onderzetting (in familieverband) waarbij het eigendomsrecht is belast met het beperkt recht van gebruik en bewoning is bespreekbaar. In dat geval is er wel een afstandsverklaring vereist.

### 5.1.2 Pandrecht

Bij een hypotheek kunnen ook een aantal pandrechten worden gevestigd. Standaard is altijd verpanding van het tegoed op het betaaldepot, de roerende zaken die aan het onderpand verbonden zijn en eventuele huuropbrengsten. Daarnaast worden in veel gevallen spaar- of levenspolissen en beleggingsproducten verpand. Verpanding vindt plaats via de hypotheekakte of via een onderhandse overeenkomst, gekoppeld aan mededeling hiervan aan de hierbij betrokken verzekeraar of beleggingsinstelling.

Ook bij verpanding is er, net als bij hypotheek, een rangorde van schuldeisers. SNS Bank accepteert alleen verpanding als eerste in rang. Is het onderpand al eerder verpand, bijvoorbeeld aan de beleggingsinstelling, dan moet de eerste pandhouder voor plaats maken voor SNS Bank.

### 5.1.3 Bestaande bouw

Tenzij sprake is van een taxatievrijstelling (zie paragraaf 2.2.1) dient altijd een taxatierapport, niet ouder dan 12 maanden, overlegd te worden.

Ook is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om met een WOZ-aanslag te werken (zie hiervoor paragraaf 2.2.4).

De taxatieopdracht wordt door de debiteur verstrekt en de kosten zijn voor rekening van de debiteur. De taxateur mag op geen enkele wijze betrokken zijn bij de aankoop, de verkoop of de financiering.

### 5.1.4 Nieuwbouw

De waardebeoordeling geschiedt m.b.v. de koop-/aannemingsovereenkomst. De executiewaarde wordt bepaald op 100% van de koop-/aanneemsom inclusief eventueel meerwerk. Voor de berekening mag het meerwerk echter maar maximaal 10% van de koop-/aanneemsom bedragen (echter niet meer dan de werkelijke kosten) Voor de definitie van meerwerk zie hierna.

Wanneer de nieuwbouw geheel of gedeeltelijk in eigen beheer uitgevoerd wordt, dan geschiedt de waardebeoordeling op basis van een aan te leveren taxatierapport.

### 5.1.5 Definitie meerwerk

Onroerende zaken die op een meerwerklijst van de aannemer staan, alsmede kosten die men zelf maakt omtrent onroerende zaken die leiden tot waardevermeerdering van de woning, bijv. een luxe keuken, vallen onder de definitie van meerwerk. Deze kosten mogen meegefinancierd worden, echter met een maximum van 10% van de koop-/aanneemsom.

Wil de klant meer meefinancieren dan is een taxatierapport verplicht en is de maximale financiering uiteraard afhankelijk van de getaxeerde waarde. Bij nieuwbouw in eigen beheer is altijd een taxatierapport nodig en wordt het meerwerk hiermee voldoende gewaardeerd.

### 5.1.6 Eigendom

Het eigendomsrecht dient volledig te zijn, dus zowel juridisch als ook economisch. Op uitsluitend economische eigendom (door economische eigendomsoverdracht) kan geen hypotheek verstrekt worden.

Er kan wel hypotheek verstrekt worden in geval van 'bloot' eigendom (het eigendom is dan belast met een beperkt zakelijk recht – zie par. 5.1.10).

Iedere eigenaar moet hoofdelijk aansprakelijk zijn, ook bij mede-eigenaarschap.

### 5.1.7 Appartementen

Voor de financiering van appartementen gelden geen bijzondere regels. Bij een appartement moeten alle wooneenheden in een splitsingsakte opgenomen zijn (of worden) en het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes zijn geregeld. Ook moet een vereniging van eigenaren aangesteld zijn. De splitsingsakte moet notarieel verleden worden.

Het voert in dit kader te ver om alle voorwaarden te behandelen.

In de koopovereenkomst en/of het taxatierapport dient te worden nagegaan of er grote onderhoudsbeurten zijn te verwachten en zo ja, of er genoeg geld gereserveerd is om deze uit te voeren (koper wordt anders voor enorme, onverwachte uitgaven gesteld). Zie voor achterstallig onderhoud ook par. 2.1.12 en 2.2.3.

### 5.1.8 Erfpacht

Bij eeuwigdurende of voortdurende erfpacht, of wanneer het contract na 1.1.1992 afgesloten is, geldt het lopende contract, in alle andere situaties gelden de onderstaande voorschriften:

De resterende duur van de erfpachtovereenkomst mag niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening, behalve als in de overeenkomst is opgenomen dat het erfpachtrecht na de einddatum van het contract onvoorwaardelijk wordt verlengd. Zo niet, dan moet bij de betreffende gemeente informatie worden ingewonnen over de verlengingsvoorwaarden. Als verwacht wordt dat het recht van erfpacht door de gemeente zal worden beëindigd in het kader van het algemeen belang, dan kan er geen hypotheek verstrekt worden. Ook is het mogelijk dat de erfpachter met de gemeente (vooral Den Haag) notarieel afspraken vastlegt over vervroegde heruitgifte van de erfpacht. Bij appartementen kan dit niet, doch hier kan een obligatoire overeenkomst met de gemeente afgesloten worden. Indien er dus een heruitgifte plaats vindt, dient men te handelen naar de geest van die nieuwe overeenkomst.

Bij verlenging van het contract is het van belang of er een nieuw recht gevestigd wordt of dat het bestaande recht wordt gewijzigd. In het eerste geval moet ook een nieuwe hypotheekakte opgemaakt worden. Bij appartementen geldt dit echter niet omdat het hypotheekrecht rust op het appartementsrecht.

De canon wordt van het bruto-inkomen afgetrokken (als woonquote geldt echter het percentage vóór aftrek!) en voorts gelden de volgende normen:

- a Er wordt gerekend met de opgegeven canon als de einddatum van de hypotheek binnen de looptijd van de erfpachtovereenkomst valt.
- b Wanneer bekend is dat de canon gaat wijzigen, dan wordt nu reeds het nieuwe gewijzigde bedrag als verplichting genomen.
- c Als de canonverplichtingen afgekocht zijn, worden geen verplichtingen meer opgenomen. Bovendien is afkoop binnen het normale kader mee te financieren.
- d Bij langdurige contracten (bijv. 30 of 40 jaar of langer) met een resterende duur korter dan 10 jaren, moet 10x de huidige canon als verplichting meegenomen worden als de nieuwe canon nog niet bepaald is.
- e Bij kortlopende contracten (bijv. 10 jaar), waarbij de nieuwe canon nog niet bekend is, moet 3x de huidige canon als verplichting meegenomen worden.

### 5.1.9 Recht van opstal

Er is sprake van een recht van opstal als iemand op de grond van een andere persoon een woning (opstal) mag bouwen. Ofschoon men dan niet eigenaar van de grond is, kan men toch eigenaar van de woning zijn. De eigenaar van de grond kan niet door natrekking zich het eigendom van de woning toe-eigenen. Juridisch is het mogelijk om bij deze eigendomsconstructie de woning te verhandelen, doch ook onderzetting (hypotheek) is mogelijk.

### 5.1.10 Bloot eigendom

Bij bloot eigendom is er sprake van een beperkt zakelijk recht. We hebben het dan over het recht van vruchtgebruik en het recht van gebruik en bewoning en dan ook nog in familieverband (er zijn nog andere vormen, echter die accepteert SNS Bank niet). Bij voormelde twee vormen is er sprake van een recht op andermans goederen. Alleen het gebruiksrecht, en bij vruchtgebruik de opbrengst van de vruchten (lees: huur), is toegewezen aan de rechthebbende. Weliswaar onder bepaalde, ruime condities, maar men wordt geen eigenaar van het gebruikte goed.

De juridische eigenaar (dus de blote eigenaar!) kan in de onderstaande gevallen toch een hypotheek op het belaste pand krijgen:

- © Bij een recht van vruchtgebruik: Van vruchtgebruik is sprake als de gerechtigde gebruik mag maken van het

onderpand en ook de vruchten die dat onderpand voortbrengt geniet. Wordt, bij een woning, het pand door de vruchtgebruiker verlaten en het huis verhuurd aan iemand anders, dan zijn de huuropbrengsten voor de vruchtgebruiker, en niet voor de juridische eigenaar!

- ⊙ Bij een recht van gebruik en bewoning: Bij dit recht is de gerechtigde alleen het gebruik van het onderpand toegestaan. Bij een huis is dit dus de bewoning. Wordt de woning door de gerechtigde verlaten, dan kan hij voor de rest geen aanspraken doen gelden. Alleen, wanneer het recht niet is opgegeven, kan hij weer de beschikking van de woonruimte opeisen, want dit is een zakelijk recht en stopt niet door het feit dat men de woning verlaten heeft. Rechten op de vruchten, zoals bij vruchtgebruik, kan hij dus niet doen gelden.

In beide gevallen is een afstandsverklaring verplicht als een hypotheek wordt verstrekt. De afstandsverklaring wordt opgenomen in de hypotheekakte.