



HOLLAND WOONT
HYPOTHEKEN

HollandWoont

Wijzigingen

Januari 2021



Toelichting

Per 1 januari 2021 wijzigt HollandWoont de acceptatievoorwaarden. Hieronder hebben we een overzicht van alle hoofdstukken die gewijzigd zijn. De aanpassingen zijn *cursief* én **vetgedrukt**.

Overige inkomensbestanddelen

(Bijvoorbeeld uit een flexbudget of een cafetariasysteem) worden gezien als toetsinkomen. De werkgeversverklaring is hierin leidend. De bedragen die genoemd worden op de werkgeversverklaring moeten voorzien zijn van een voetnoot 3 te weten: 'onder vast wordt verstaan: in de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen'.

Inkomensbestanddelen worden niet meegenomen als toetsinkomen wanneer de klant vrij kan kiezen tussen uitbetalen of het opnemen van vrije tijd.

Naderend pensioen

De AOW-leeftijd kan per klant verschillen. Daarom wordt er bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met het te verwachten pensioeninkomen als de klant binnen 10 jaar na de datum van het hypotheekaanbod zijn/haar AOW-leeftijd bereikt.

Naast de huidige inkomensbescheiden moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- Overzicht toekomstige AOW-uitkering. Dit overzicht kan worden verkregen via [Mijn SVB](#).
- Het meest recente uniform pensioenoverzicht (UPO).
- In plaats van bovengenoemde 2 documenten mag ook een overzicht (download samenvatting) van [mijnpensioenoverzicht.nl](#) worden aangeleverd. Dit overzicht mag op de datum van het opmaken van het hypotheekaanbod maximaal 3 maanden oud zijn.
- Toekomstig inkomen uit een lijfrente. Voor uitgangspunten, zie de uitleg op de volgende pagina.

Toekomstig inkomen uit een lijfrente, mag ook tot het pensioeninkomen worden gerekend. Het moet een polis- of bankspaarproduct zijn, waarin een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen en onder de voorwaarde dat:

1. Toekomstige premies mogen uitsluitend worden meegenomen voor zover het reguliere premies betreft, die minimaal een jaar voorafgaand aan de datum hypotheekaanbod, ook al verschuldigd waren.
2. De einddatum van de berekende uitkeringen mag niet liggen voor de einddatum van de hypotheek.
3. HollandWoont moet het inkomen uit lijfrente bepalen aan de hand van de volgende rekenregels:
 - Het prognoserendement is maximaal 4% of het historisch rendement als dit lager is;
 - De rekenrente is maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandsche Bank.

Als de klant het voornemen heeft eerder met pensioen te gaan, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met deze eerder verwachte inkomensvermindering.



Als er sprake is van een AOW-gat, daarmee bedoelen we dat de oudste aanvrager de AOW-leeftijd heeft bereikt en de jongste niet, dan kan het zijn dat de klant in de toekomst tijdelijk zijn hypotheeklasten niet kan betalen. Gedurende die periode is het mogelijk om de werkelijke lasten toets toe te passen.

PGB/Gastouder

Bij inkomen uit Persoons Gebonden Budget is het lastig om te bepalen wat de mate van bestendigheid is voor dit soort inkomens. Hiermee volgen we volledig NHG.

Daarvoor hebben wij een hieronder schematisch weergegeven welke stukken er wanneer nodig zijn.

Situatie	Hoe vind de beoordeling plaats
<i>Wanneer er een inschrijving is in het KVK</i>	<i>Jaarcijfers en IB aanleveren beoordeling vindt plaats door een rekenexpert</i>
<i>Wanneer er geen inschrijving is in het KVK</i>	<i>Meer dan 1 klant is verplicht, en de beoordeling vindt plaats op basis van een flexwerker, dat wil zeggen het aanleveren van 3 aangiftes inkomstenbelasting over de afgelopen jaren</i>
<i>Bij familie</i>	<i>Zorgovereenkomst voor onbepaalde tijd verplicht. Inkomen mag meegenomen worden totdat de zorgontvanger de leeftijd van 77 jaar heeft bereikt. Beoordeling vindt plaats op basis van een flexwerker, dat wil zeggen het aanleveren van 3 aangiftes inkomstenbelasting over de afgelopen jaren</i>



Lasten uit financiële verplichtingen

Als het een studiefinanciering betreft mag rekening worden gehouden met een wegingsfactor. Deze wordt bepaald aan de hand van de gemiddelde rente op studieleningen over de laatste vijf jaar. Op dit moment is de gemiddelde rente 0% zodat de wegingsfactor voor een lening met een looptijd van 15 en 35 jaar respectievelijk uitkomt op 0.65% en 0.55%.

Vereniging van Eigenaren

Heeft het appartement een bouwjaar van 2000 of hoger? Dan hoeft de VVE alleen ingeschreven en actief te zijn.

Wijziging definitie energiebesparende voorzieningen

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan:

- *Gevel-, dak-, vloer-, en/of leidingisolatie*
- *Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen alleen in combinatie met hoog rendement beglazing*
- *Hoog rendement beglazing (HR++)*
- *Installatie voor warmteterugwinning door middel van een douchewarmteterugwinningssysteem*
- *Energiezuinige ventilatie, inclusief hoog rendement ventilatoren alleen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen*
- *Warmtepompen*
- *Zonnecellen*

Verhoging leencapaciteit bij overige energiezuinige woningen

Een bedrag van € 9.000,- mag ook buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast, zonder dat er sprake is van het treffen van aanvullende energiebesparende voorzieningen. Dit is van toepassing als het gaat om een aankoop van een woning met:

- *een geldig energielabel van ten minste (A++) afgegeven voor 1 januari 2015; of*
- *een energie-index of een energieprestatie coëfficiënt van ten hoogste 0,6 afgegeven voor 1 januari 2021; of*
- *een geldig energielabel van minimaal A+++, waarbij het energielabel is afgegeven na 1 januari 2021.*

Het (gezamenlijke) toetsinkomen moet minimaal € 33.000,- zijn, als er een bedrag buiten beschouwing wordt gelaten voor de berekening van de financieringslast.

Financieringslastpercentage

Om het financieringslastpercentage vast te stellen, moet van alle leningdelen de gemiddelde rente worden gewogen op basis van de hoofdsom per leningdeel, het rentepercentage per leningdeel en de looptijd van het leningdeel. Hierbij wordt ook rekening gehouden met wat is bepaald onder paragraaf Toetsrente (zie hieronder). In het geval dat er sprake is van meerdere klanten met een inkomen, dan wordt voor de bepaling van het financieringslastpercentage het hoofdkomen aangevuld met **90%** van het tweede inkomen.

