

- 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
 - 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft;
 - 1.780 kWh indien het een appartement betreft.
- ▶ Indien er sprake is van een aankoop van een NulopdeMeter-woning, mag er €25.000,- buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast
 - ▶ Het (gezamenlijke) toetsinkomen moet minimaal € 33.000,- bedragen en er moet een energieprestatiegarantie zijn afgegeven voor een periode van ten minste 10 jaar

3.3. Constructies "Kopen onder voorwaarden"

Koopconstructies die zijn geaccordeerd door NHG zijn alleen mogelijk bij een aanvraag met Nationale Hypotheek Garantie.

3.4. Erfpacht

- ▶ 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 en onder welke voorwaarden, kan op basis van deze verklaring en voorwaarden tot verstrekking worden besloten
- ▶ Er kan alleen een lening worden verstrekt als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door:
 - De Staat der Nederlanden/provincies/gemeente en waterschappen
- ▶ Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht dan wordt dit in de beoordeling gelijk gesteld aan volledig eigendom

Particuliere erfpacht

Als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door een andere partij dan beschreven (bijvoorbeeld een woningcorporatie of particulier), dan kunnen de volgende drie situaties van toepassing zijn:

Is het erfpachtrecht gevestigd voor 01-01-2013?

Er moet een erfpachtopinie van de notaris of het NlVE (Nederlands Instituut voor Erfpacht) worden aangeleverd.

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, dan mogen de voorwaarden worden voorgelegd. Er moet gemotiveerd/onderbouwd worden voorgelegd inclusief de afgegeven erfpachtopinie en de erfpachtvoorwaarden

Is het erfpachtrecht gevestigd op of na 01-01-2013 maar voor 01-07-2014?

- ▶ Beoordelen aan de hand van Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten. Bij akkoord de erfpachtvoorwaarden samen met eventuele algemene voorwaarden gemotiveerd voorleggen

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 worden voorgelegd

3.5. Taxatierapport

Er moet te allen tijde een gevalideerd taxatierapport worden overlegd tenzij er sprake is van:

- ▶ Oversluiting of verhoging van een bestaande hypotheek zoals beschreven onder artikel 2.
- ▶ Nieuwbouw (projectbouw of bouw in eigen beheer)

De voorwaarden van een taxatie zijn conform de normen van NHG. Het taxatierapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden op de datum van de offerte.

De taxatiekosten zijn voor rekening van de geldnemer. In geval van een verbouwing van het onderpand moeten in het rapport zowel de marktwaares voor als na verbouwing worden gemeld. Een aanvraag kan op grond van het taxatierapport worden afgewezen.

Uitkering van de gelden gebeurt naar aanleiding van de bouwnota's. Wanneer deze niet kunnen worden overlegd, kan de aanvraag geen doorgang vinden.

Bouwdepot

Wanneer bij het passeren van de hypotheekakte het onderpand nog (deels) gebouwd of verbouwd moet worden, houdt Hypotrust de nog niet opgenomen gelden in bouwdepot. Als de marktwaaarde na verbouwing niet wordt gebruikt voor de bepaling van de risicoklasse, hoeft het deel van de lening bedoeld voor een verbouwing niet in depot gehouden te worden, mits dit deel van de lening in box III wordt getoetst. De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen hypotheekrente. Bij een bouwdepot in geval van nieuwbouw is de maximale duur van het depot achttien maanden. Bij een bouwdepot voor verbouw is de maximale looptijd negen maanden. Zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bouw kan de looptijd worden verlengd met zes maanden. Er wordt dan echter geen rentevergoeding meer gegeven over het uitstaande saldo.