

Hypotheekgids 2023



Inhoud

1. Impact Hypotheken	4
2. De Impact Hypotheek	5
2.1 Voor wie?	5
2.2 Leningbedrag	5
2.3 Maximale lening op basis van de waarde van het onderpand	5
2.4 Maximale lening op basis inkomen	6
2.5 Looptijd	7
2.6 Aflossingswijze	7
2.7 Rente en Risicoklasse	7
2.8 Betalingswijze	7
2.9 Overbrugging	7
2.10 Zonder vergoeding aflossen	8
2.11 Verhogingen	9
3. De aanvrager(s)	10
3.1 Aanvrager en leningnemer	10
3.2 Verblijfsvergunningen en verblijfsstatus	10
3.3 VIS/BKR/SFH/PEP	11
3.4 Kadaster	11
4. Inkomen	12
4.1 Inkomen uit dienstverband	12
4.2 Specifieke aspecten bij het vaststellen van het toetsinkomen uit dienstverband	13
4.3 Inkomensbepaling loondienst	14
4.4 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	14
4.5 Pensioeninkomen	15
4.6 Lijfrente	15
4.7 Inkomsten uit een arbeidsongeschiktheidsuitkering	15
4.8 Partneralimentatie inkomsten	15
4.9 Eigen middelen	16
5. Overige verplichtingen	17
5.1 BKR-toets	17
5.2 BKR-coderingen	17
5.3 (Rest)schuld bij derden	17
5.4 DUO Studieleningen	18
5.5 Alimentatie	18
5.6 Meerdere panden	18
5.7 Renteverlies meefinancieren	18
6. Onderpand	19
6.1 Woning	19
6.2 Bepaling marktwaarde van het onderpand	19
6.3 Nieuwbouw	20
6.4 Bouwdepot	20
6.5 Vervanging taxatie door WOZ-beschikking, desktop- of een modelmatige taxatie	21
6.6 Verontreinigde grond	21
6.7 Bouwkundig rapport	21
6.8 Erfpacht	22
6.9 Vereniging van Eigenaren / servicekosten (VvE)	22
6.10 Opstalverzekering	22
6.11 Koop- of subsidieregelingen	22
7. Verduurzaming	23
7.1 Verduurzamen met Impact Hypotheken	23
7.2 Verduurzamingsdepot	24
7.3 Duurzaamheidskorting	25
7.4 Energiebesparende voorzieningen	26

8. Hypotheekaanbod	27
8.1 Hoe werkt het?	27
8.2 Hoe lang is aan aanvraag geldig?	27
8.3 Annuleringskosten	27
8.4 Rente bij passeren	27
8.5 Wijziging hypotheekvoorstel	27
8.6 Overige bepalingen	28
9. Aan te leveren documenten en gegevens	29
9.1 Brondocumentatie	29
9.2 Overige documenten	29
10. Fraudepreventie	32
10.1 Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH)	32
10.2 ABC en ABA-constructies	32
10.3 Belangenverstrengeling	32
11. Bestaande Impact Hypotheken	33
11.1 Verhuisregeling	33
11.2 Tussentijdse renteaanpassing	33
11.3 Aanpassen risicoklasse	33
11.4 Gedeeltelijk royement / splitsing / wijziging onderpand of wijzigen zekerheden	33
11.5 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid, aanpassen of toevoegen van (mede)leningnemers	34
11.6 Toestemming voor verhuur	34
11.7 Vestiging vervolghypotheek door derden	34
11.8 Wijzigen hypotheekvorm	34
11.9 Extra (gedeeltelijke) aflossing leningdeel	34
12. Samenvatting bijzonderheden acceptatiebeleid	35

1. Impact Hypotheken

Dit is de hypotheekgids van Impact Hypotheken. In deze gids staat het acceptatiebeleid van Impact Hypotheken en is beschreven welke eisen we stellen aan een lening van Impact Hypotheken.

Impact Hypotheken houdt zich daarbij aan de eisen die wet- en regelgeving aan ons stelt. Ons beleid past daarom binnen de regels van de Tijdelijke regeling hypothecair Krediet (Trhk) en de Gedragscode Hypothecaire Financiering.

Als u vragen hebt over de interpretatie van specifieke regels, neem dan contact met ons op via acceptatie@Impacthypotheken.nl of via 088-2056476 U kunt tevens op onze website Impacthypotheken.nl/adviseur/veelgestelde-vragen de veelgestelde vragen over onze acceptatiecriteria bekijken. Uw reacties helpen ons om deze hypotheekgids te verbeteren.

Impact Hypotheken heeft deze hypotheekgids met veel zorg samengesteld, maar we kunnen hierin helaas niet alle situaties behandelen. Dat betekent dat we ook niet kunnen garanderen dat de informatie in deze gids in alle gevallen juist en volledig is. We behouden ons het recht voor om per geval te beslissen hoe te handelen. Aan deze hypotheekgids kunnen verder geen rechten worden ontleend.

U adviseert Impact Hypotheken vanwege:

- ✓ de mogelijkheid een woning met ten minste energielabel A (of een nieuwbouwwoning) te financieren of omdat uw klant zijn (aan te kopen) woning wil verduurzamen
- ✓ onze aantrekkelijke rente;
- ✓ ons papierloze acceptatieproces (voor zover mogelijk);
- ✓ onze duidelijke en heldere voorwaarden, zonder kleine lettertjes;
- ✓ een uitstekende dienstverlening waarbij wij uw klant snel laten weten of een Impact Hypotheek mogelijk is;
- ✓ het feit dat het hypotheekaanbod een geldigheid heeft tot maar liefst 12 maanden bij nieuwbouw, zonder aanvullende kosten;
- ✓ de automatische aanpassing van de risicoklasse;
- ✓ de verhuisregeling die tot 12 maanden na aflossen mogelijk is;
- ✓ het feit dat uw klant jaarlijks tot 25% van het oorspronkelijke leningbedrag vergoedingsvrij mag aflossen uit eigen middelen;
- ✓ het feit dat we tijdens de eerste maand de laagste rente uit het hypotheekvoorstel hanteren of het rentepercentage op het moment van passeren. Na twee maanden hanteren we de laagste rente uit het hypotheekvoorstel of het rentepercentage dat geldt wanneer het hypotheekvoorstel twee maanden oud is.

Met deze gids helpen we u om zo makkelijk mogelijk aansluiting te vinden bij de wensen van uw klant, zodat u snel ziet of onze acceptatieregels passen.

2. De Impact Hypotheek

Uw klant wil graag een energiezuinige woning kopen, zijn bestaande hypotheek op een energiezuinige woning oversluiten naar gunstigere voorwaarden of zijn nieuwe/bestaande woning verduurzamen. Om een beeld te geven van de mogelijkheden bij Impact Hypotheken hebben wij in deze hypotheekgids de belangrijkste productkenmerken en voorwaarden overzichtelijk op een rij gezet. Verder leest u wat wij van u en uw klant verwachten, welke stukken uw klant moet aanleveren en hoe wij bepalen of er sprake is van een verantwoorde financiering. Zo weet u precies waar u aan toe bent.

2.1 Voor wie?

Wij vinden het belangrijk een bijdrage te leveren aan een duurzamere samenleving en willen klanten een hypotheek bieden die daarbij past. Daarom hebben wij ervoor gekozen alleen woningen te financieren die energiezuinig zijn of die worden verduurzaamd. Dat houdt in dat wij woningen financieren met ten minste een energielabel A en nieuwbouwwoningen of woningen waarbij er een Verduurzamingsdepot (Energiebesparende voorzieningen, Energiebespaarbudget of een combinatie van beide) wordt meegefinancierd. Een uitgebreid overzicht van de mogelijkheden en voorwaarden staat in hoofdstuk 7 van deze hypotheekgids.

2.2 Leningbedrag

Een Impact Hypotheek is mogelijk voor financieringen zonder NHG.

- ✓ Minimale lening van €75.000,- bij een eerste hypotheek;
- ✓ Minimale lening van €10.000,- bij een onderhandse verhoging of tweede hypotheek;
- ✓ Maximale lening van €950.000,- (inclusief overbruggingslening).

Een hogere hypothecaire inschrijving dan het leningbedrag is mogelijk, hiervoor gelden geen beperkingen. Er geldt echter ook voor onderhandse verhogingen, de verhuisregeling of een vervolghypotheek een maximale lening van €950.000,-.

2.3 Maximale lening op basis van de waarde van het onderpand

Voor de maximale hoofdsom volgen wij de Trhk voor alle aanvragen.

Bestaande bouw

De laagste van de onderstaande berekeningen is leidend voor de maximale hoofdsom:

- ✓ De lening mag niet hoger zijn dan 100% van de marktwaarde na verbouwing. Deze waarde is exclusief Energiebesparende voorzieningen. De kosten van de Energiebesparende voorzieningen mogen hier nog bovenop komen;
- ✓ De lening mag niet hoger zijn dan 106% van de marktwaarde na verbouwing. Dit is inclusief de Energiebesparende voorzieningen.

Nieuwbouw

De lening bij nieuwbouw is maximaal 100% van de marktwaarde. De marktwaarde voor een nieuwbouwwoning zijn de stichtingskosten.

Vrij op naam

Als de woning vrij op naam is gekocht, houden wij als waarde van de woning 97% van de koopsom aan.

2.4 Maximale lening op basis inkomen

De maximale lening op basis van het toetsinkomen berekenen en stellen we vast via de financieringslastpercentages die staan in de wet- en regelgeving (onder andere Trhk).

De financieringslast

We toetsen op de aan de lening verbonden lasten en eventuele overige lasten. Zo bepalen we de aan de hypotheek verbonden lasten per leningdeel:

- ✓ We nemen het berekende bruto jaarlijks bedrag aan debetrente en aflossing dat hoort bij een hypothecaire lening met een 30-jarige annuïteit. Kiest iemand een kortere looptijd dan 30 jaar, dan berekenen we op basis van de kortere looptijd;
- ✓ De toetsrente per leningdeel bepalen we met de rentevaste periode van het leningdeel;
- ✓ Kiest iemand voor een rentevaste periode korter dan 10 jaar dan geldt als toetsrente het rentepercentage uit het hypotheekvoorstel waarbij de kwartaaltoetsrente van de AFM als minimum geldt. Wanneer het restant looptijd van het leningdeel gelijk aan of korter is dan de gekozen rentevaste periode, dan geldt het rentepercentage uit het hypotheekvoorstel als toetsrente.
- ✓ We beoordelen of de gevraagde hypotheek voldoet aan de fiscale eisen voor hypotheekrenteaftrek. Is dat niet zo, dan gaan we uit van het financieringslastpercentage voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Ook houden wij bij de bepaling van het maximale financieringslastpercentage rekening met het tussentijds vervallen van de hypotheekrenteaftrek.

Voor een leningdeel met een rentevaste periode van 10 jaar of langer geldt het rentepercentage uit het hypotheekvoorstel als toetsrente;

- ✓ Ook op het moment van uitbrengen van het hypotheekaanbod toetsen wij met de kwartaaltoetsrente die voor dat moment is vastgesteld door de AFM. Het is niet mogelijk om rechten te ontlenen aan de kwartaaltoetsrente die gehanteerd is voor het uitbrengen van het hypotheekvoorstel;
- ✓ Als er meerdere leningdelen van toepassing zijn, wordt er gerekend met een gewogen gemiddelde rente van de gezamenlijke leningdelen.

Dubbele lasten

Als de oude woning later overgedragen wordt dan dat de nieuwe woning aangekocht wordt, kunnen er dubbele lasten van toepassing zijn. Voor het verstrekken van de hypotheek houden wij met deze tijdelijke lasten rekening. De berekening houdt in ieder geval rekening met de volgende gegevens:

- ✓ Hoogte van de huidige hypotheek;
- ✓ Maximaal 40% belastingaftrek van de huidige hypotheekrente;
- ✓ Renteverlies bij nieuwbouw mag verrekend worden als het is meegefinancierd;
- ✓ Eigen middelen voor het dragen van de dubbele lasten en mogelijke restschuld;
- ✓ Alle leningdelen worden behandeld alsof deze annuïtair zijn. Tenzij aangetoond wordt dat de werkelijke lasten lager zijn door de aflosvorm (inclusief premies).

Definitief verkochte woning

Als de woning definitief verkocht is, houden we rekening met 100% van de verkoopwaarde ter aflossing van de huidige lening. De dubbele lasten moeten gedragen kunnen worden voor de gehele duur dat er sprake is van twee woningen. Impact Hypotheken moet hiervoor in het bezit komen van:

- ✓ Een getekende verkoopovereenkomst waarmee geen beroep meer kan worden gedaan op ontbindende voorwaarden.

Nog niet definitief verkochte woning

Als de woning nog niet definitief verkocht is, houden wij rekening met 100% van de gewaardeerde waarde. Wij hebben dan de volgende informatie van de klant nodig:

- ✓ De waarde van de woning, aangetoond met één van de volgende documenten:
 - ✓ Een gevalideerd taxatierapport dat maximaal 6 maanden oud is op de datum van het hypotheekaanbod en voldoet aan de reguliere voorwaarden van Impact Hypotheken;
 - ✓ Een getekende verkoopovereenkomst;
 - ✓ De meest recente WOZ-beschikking
- ✓ Opgave van de restantschuld van de lopende hypothecaire leningen;
- ✓ Bewijs aantonen eigen middelen bij (mogelijk) verkoopverlies;
- ✓ De klant moet aantonen dat hij 12 maanden lang dubbele lasten kan dragen;
- ✓ Als een klant meerdere onderpanden heeft, dan moet de klant ook een ondertekende verkoopdracht voor de huidige woning laten zien.

2.5 Looptijd

Impact Hypotheken verstrekt hypotheeken met een looptijd van minimaal 10 jaar en maximaal 30 jaar. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk bij een verhuisregeling, overbrugging, naderende pensioenleeftijd of bij alimentatie. Een overbrugging kent een maximale looptijd van 2 jaar voor bestaande woningen en 3 jaar voor nieuwbouwwoningen.

Let op: het is niet mogelijk om een renteperiode te kiezen die langer is dan de resterende looptijd van een leningdeel. In verband met de fiscale duur van de hypotheekrenteaftrek maken we bij een annuïtair of lineair leningdeel met een vaste einddatum uitzonderingen voor de kortste en voor de dichtstbijzijnde langere renteperiode.

2.6 Aflossingswijze

Een lening kan één of meer afzonderlijke leningdelen hebben. Elk leningdeel heeft een eigen leningbedrag, aflosvorm, rentevaste periode, looptijd en rentepercentage. Impact Hypotheken heeft de volgende aflosvormen:

- ✓ Annuïtaire hypotheek;
- ✓ Lineaire hypotheek;
- ✓ Aflossingsvrije hypotheek.

Het aflossingsvrije deel van de lening is maximaal 50% van de marktwaarde/stichtingskosten van het onderpand. Verpanding van een polis is niet mogelijk.

2.7 Rente en Risicoklasse

Impact Hypotheken biedt verschillende rentevaste perioden aan met verschillende tarieven. Kijk voor een compleet overzicht op www.impacthypotheken.nl.

2.8 Betalingswijze

Klanten betalen ons in euro's vanaf een IBAN uit een land dat gebruikmaakt van SEPA. Wij schrijven betalingen maandelijks achteraf, 1 tot 3 werkdagen voor het einde van de maand, automatisch af.

2.9 Overbrugging

De aanvrager kan bij ons een overbruggingslening afsluiten, de volledige hypotheek, inclusief de overbrugging, wordt op het nieuwe pand ingeschreven. Als zekerheid vestigen wij ook een hypothecaire inschrijving op de verkochte/te verkopen woning. Zorg dat u het overbruggingsbedrag als verhoogde inschrijving meeneemt.

De looptijd van de overbruggingslening op een bestaande woning is maximaal 24 maanden met een vaste rente gedurende de looptijd. Voor nieuwbouwwoning geldt een maximale overbruggingsduur van 36 maanden met een vaste rente gedurende de looptijd.

Overbrugging bij een definitief verkochte woning

Maximale overbrugging = $(98\% \times \text{verkoopprijs}) - / -$ uitstaand saldo van de bestaande hypotheek.

De verkoopprijs dient aangetoond te worden door een:

- ✓ Een getekende verkoopovereenkomst waarmee geen beroep meer kan worden gedaan op ontbindende voorwaarden.

Overbrugging bij een niet-definitief verkochte woning.

De maximale overbrugging wordt als volgt berekend:
(90% x marktwaarde) -/- uitstaand saldo van de bestaande hypothecaire lening(-en).

Om de waarde van de (nog) niet-definitief verkochte woning aan te tonen dient u een van onderstaande documenten aan te leveren:

- ✓ Een gevalideerd taxatierapport dat maximaal 6 maanden oud is op de datum van het hypotheekaanbod en voldoet aan de reguliere voorwaarden van Impact Hypotheken;
- ✓ Een getekende verkoopovereenkomst;
- ✓ De meest recente WOZ-beschikking.

Bij een overbrugging op een niet-definitief verkochte woning kunt u maximaal 100% van de waarde van de aan te kopen woning financieren (met uitzondering van investeringen in Energiebesparende voorzieningen).

2.10 Zonder vergoeding aflossen

De leningnemer mag met eigen geld tot maximaal 25% per leningdeel per jaar aflossen zonder vergoeding. We kunnen documenten opvragen waaruit blijkt dat is afgelost met eigen geld. In overige gevallen (bijvoorbeeld oversluiten) kan 15% van de oorspronkelijke hoofdsom van een leningdeel per jaar zonder vergoeding worden afgelost.

In sommige gevallen is het toegestaan om 100% af te lossen zonder vergoeding, u kunt hierover meer lezen in onze Algemene Voorwaarden.

2.11 Verhogingen

Een verhoging of een tweede hypotheek zijn beide mogelijk als de eerste hypotheek bij Impact Hypotheken loopt.

Het verhogen van een hypotheek is alleen mogelijk als de woning energielabel A heeft op het moment dat de verhoging wordt aangevraagd. Hierop maken we twee uitzonderingen. Zo is het mogelijk een hypotheek te verhogen als de eerder afgesproken energieverbetering van de woning is gerealiseerd en het nieuwe energielabel aan ons is overhandigd. Als de eerder afgesproken energieverbetering van de woning nog niet is behaald, ook al zijn de getroffen energiebesparende voorzieningen uitgevoerd conform de ingediende Energielabel indicatie of het ingediende Energie adviesrapport, kunnen deze alsnog met een verhoging worden gerealiseerd. Hiervoor moet er wel een nieuwe Energielabel indicatie of een nieuw Energie adviesrapport worden aangeleverd en een (aanvullend) Verduurzamingsdepot worden aangevraagd.

Een onderhandse verhoging van een hypotheek of het vestigen van een tweede hypotheek kan leiden tot een wijziging van de risicoklasse van de totale lening. Wanneer dit het geval is, passen wij het rentepercentage van de oorspronkelijke hypotheek aan.

Als wij, voor de 5e dag van de maand, het getekende hypotheekaanbod ontvangen hebben en kunnen verwerken, kan de klant op de volgende manieren beschikken over het geld:

- ✓ Bij een onderhandse verhoging zal na de 16e dag van de maand het geld worden uitgekeerd, of de eerstvolgende werkdag als de 16e geen werkdag is;
- ✓ Als voor de verhoging een nieuwe inschrijving nodig is, kan de notaris passeren na de 16e dag van de maand of de eerstvolgende werkdag als de 16e geen werkdag is.

Als wij het getekende hypotheekaanbod ontvangen en verwerken na de 5e dag van de maand, kan de klant in de hierop volgende maand over het geld beschikken.

Een voorbeeld:

Wij ontvangen het getekende hypotheekaanbod terug op 10 mei en er is sprake van een onderhandse verhoging. In dat geval kan de klant over het geld beschikken op de 16e dag in juni of de eerste werkdag na 16 juni als dit niet op een werkdag valt.

Een verhoging is geen automatisch recht. Wil de klant verhogen, dan vindt acceptatie plaats tegen de dan geldende acceptatieregels en naar oordeel van Impact Hypotheken. Om voor een verhoging in aanmerking te komen, mag er in elk geval minimaal 6 maanden geen betalingsachterstand zijn geweest op de lopende hypotheek. Een verhoging dient uiterlijk 1 maand voor de einddatum van de (oorspronkelijke) eerste hypotheek plaats te vinden en kan worden afgesloten met een looptijd tussen de 10 en 30 jaar.

3. De aanvrager(s)

3.1 Aanvrager en leningnemer

Natuurlijke personen van 18 jaar en ouder die zelfstandig mogen handelen en contracten aangaan, kunnen een lening aanvragen bij Impact Hypotheken.

Een hypotheek mag aangevraagd worden door maximaal twee aanvragers, hierbij zijn samenlevingsvormen in de familiesfeer niet mogelijk (bijvoorbeeld broer-zus of moeder-zoon). Alle aanvragers moeten eigenaar en bewoner zijn of worden van de woning waarvoor een hypotheek wordt aangevraagd. Zij worden allen opgenomen als hoofdelijk schuldenaar van de hypothecaire lening.

Twee partners, één leningnemer

Indien aanvrager enig eigenaar van de woning is en de lasten van de lening volledig op het eigen inkomen kan dragen is het mogelijk dat de inwonende partner/relatie van aanvrager geen leningnemer wordt. Dit is alleen toegestaan indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- ✓ De aanvrager is getrouwd op huwelijkse voorwaarden met koude uitsluiting.
- ✓ De aanvrager heeft een geregistreerd partnerschap op basis van partnerschapsvoorwaarden met koude uitsluiting.
- ✓ De aanvrager en partner zijn niet getrouwd en hebben geen geregistreerd partnerschap.
- ✓ De aanvrager is op of na 1 januari 2018 getrouwd of een geregistreerd partnerschap aangegaan in beperkte gemeenschap van goederen en de woning is alleen door aanvrager verkregen voor de datum van het huwelijk of geregistreerd partnerschap.

De inwonende partner/relatie moet in alle gevallen bij de notaris toestemming geven voor het belasten van de echtelijke woning met een hypotheek. Het is niet mogelijk om bij scheiding van tafel en bed gebruik te maken van deze uitzondering.

3.2 Verblijfsvergunningen en verblijfsstatus

De aanvrager waarvan het inkomen nodig is voor een Impact Hypotheek beschikt 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 verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd;
- ✓ Een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen;
- ✓ Een document 'Duurzaam verblijf burger van de Unie';
- ✓ Een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Een EU-onderdaan moet aantonen dat deze een woonadres in Nederland heeft als de hypotheek wordt aangevraagd.

Als een aanvrager geen EU-onderdaan is, moet uit de door ons te ontvangen Brondata (onderdeel Basisregistratie Personen) blijken dat deze aanvrager minimaal 6 maanden in Nederland woont op het moment dat wij het hypotheekaanbod uitbrengen.

Voor een mede-aanvrager van wie het inkomen niet nodig is voor een Impact Hypotheek geldt dat er aan onderstaande voorwaarden moet worden voldaan:

- ✓ Eén aanvrager voldoet volledig aan de normen van Impact Hypotheken;
- ✓ Er is sprake van een verblijfsvergunning in Nederland voor bepaalde tijd;
- ✓ De mede-aanvrager woont ten minste 1 maand in Nederland op het moment dat wij het hypotheekaanbod uitbrengen.

3.3 VIS/BKR/SFH/PEP

Impact Hypotheken voert een VIS-toetsing uit voor de aangeleverde documenten. Ook vragen we informatie op bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). We raadplegen ook de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). Wanneer een aanvrager of mede-aanvrager fraude pleegt dan registreren we hen in dit systeem. Dit doen we om andere organisaties, de aanvrager en onszelf te beschermen. Ook voeren we een PEP-toets uit en raadplegen we sanctielijsten. De genoemde onderzoeken zijn niet gelimiteerd en kunnen worden aangevuld met andere controles.

3.4 Kadaster

Het Kadaster wordt geraadpleegd voor alle hoofdelijke schuldenaren om het eigendom (van eventuele meerdere) onderpanden vast te stellen. Impact Hypotheken voert het Kadasteronderzoek uit voordat we het hypotheekaanbod aanbieden.

4. Inkomen

Om het toetsinkomen te bepalen maken we onderscheid tussen geaccepteerde inkomens(bestanddelen) en inkomens(bestanddelen) die we buiten beschouwing laten:

Geaccepteerde inkomens(bestanddelen)

- ✓ Brutoloon;
- ✓ Vakantietoeslag;
- ✓ Onvoorwaardelijke 13de maand;
- ✓ Onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering;
- ✓ Structurele onregelmatigheidstoeslag;
- ✓ Structureel overwerk;
- ✓ Structurele provisie;
- ✓ Vaste vergoeding VEB-toelage;
- ✓ Vaste vergoeding voor een levensloopregeling;
- ✓ Inkomen uit overige arbeidsrelaties;
- ✓ Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
- ✓ Inkomen uit pensioen en/of lijfrente;
- ✓ Inkomen uit een arbeidsongeschiktheidsuitkering;
- ✓ Inkomen uit partneralimentatie.

Inkomens(bestanddelen) die we buiten beschouwing laten

De volgende inkomens(bestanddelen) rekenen wij niet tot het toetsinkomen: Inkomen uit verhuuropbrengsten;

- ✗ Inkomen uit vermogen;
- ✗ Vergoeding voor gemaakte of verwachte kosten (onkostenvergoeding, etc.); Inkomen uit PGB;
- ✗ Inkomen uit (niet-duurzame) uitkering (WW, WGA, bijstand, Wajong); Kinderalimentatie;
- ✗ Inkomen dat niet in euro's uitbetaald wordt;
- ✗ Bonussen of winstuitkeringen die afhankelijk zijn van het bedrijfsresultaat; Flexibel budget voor vakantiedagen;
- ✗ Inkomen gebaseerd op een perspectiefverklaring; Inkomen gebaseerd op een arbeidsmarktscan.

Bij tweeverdieners nemen we beide toetsinkomens alleen mee als beide verdieners zowel aanvrager, leningnemer, eigenaar én bewoner zijn.

4.1 Inkomen uit dienstverband

Het inkomen moet blijken uit de werkgeversverklaring of uit de Inkomensbepaling Loondienst. Het vaste inkomen baseren we op een werkweek van maximaal 45 uur. Het inkomen dat is verkregen boven 45 uur telt niet mee voor het toetsinkomen. En er is minimaal €25.000,- aan (gezamenlijk) toetsinkomen nodig.

We onderscheiden de volgende loondienstvormen:

Dienstverband voor onbepaalde tijd

De aanvrager is bij een werkgever in loondienst voor onbepaalde tijd. Er is geen proeftijd meer en ook zijn er geen voornemens het dienstverband te beëindigen.

Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring beoordelen we als een loondienstverband voor onbepaalde tijd.

Flexibele arbeidsrelatie

Er is een arbeidsovereenkomst. Het toetsinkomen is het gemiddelde inkomen over de afgelopen drie kalenderjaren gemaximeerd aan het inkomen van het laatste jaar. Als uit de werkgeversverklaring blijkt dat het huidige inkomen lager is dan het gemiddelde van de afgelopen drie kalenderjaren (of het laatste jaar als dat lager is), hanteren wij het huidige lagere inkomen. We nemen geen inkomen uit een WW- of bijstandsuitkering mee voor het berekenen van het gemiddelde inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie.

In de volgende situaties wordt het toetsinkomen als flexibel beschouwd en vastgesteld op basis van bovenstaande bepaling:

- ✓ Seizoenswerk;
- ✓ Uitzendwerk;
- ✓ Nul-urencontract;
- ✓ Werk als oproep- of invalkracht;
- ✓ Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring.

Overige voorwaarden voor dienstverbanden

Het is alleen mogelijk een hypotheekaanbod uit te brengen als er op dat moment sprake is van een lopende arbeidsovereenkomst met een minimale resterende looptijd van 1 maand.

4.2 Specifieke aspecten bij het vaststellen van het toetsinkomen uit dienstverband

Vast inkomen

Onder vast inkomen, dat onderdeel uitmaakt van het toetsinkomen, verstaan wij:

- ✓ Brutoloon;
- ✓ Vakantiegeld;
- ✓ 13e maand (mits onvoorwaardelijk);
- ✓ Eindejaarsuitkering (mits onvoorwaardelijk).

Variabele inkomensbestanddelen van duurzame aard

Voor overwerk, provisie, VEB-toelage, onregelmatigheidstoelage of soortgelijke inkomensbestanddelen geldt dat we het bedrag over de laatste 12 maanden meenemen (mits structureel) conform werkgeversverklaring.

Onkostenvergoedingen, telefoonvergoedingen, autoregelingen (leaseauto) en andere regelingen, zoals de expatregeling, rekenen we niet mee in de bepaling van het toetsinkomen.

Flexibel persoonlijk budget

Als er sprake is van een (persoonlijk/flexibel etc.) budget waarop meerdere inkomensbestanddelen samengevoegd zijn, dan mogen deze meegenomen worden indien ze op de werkgeversverklaring opgenomen zijn onder 'Overig inkomen'. Op de werkgeversverklaring dient het overig inkomen te zijn voorzien van voetnoot 3.

Vergoedingen die in het flexibel inkomen zijn opgenomen en die niet-structureel zijn, zoals een vergoeding voor bovenwettelijke verlofdagen, nemen wij niet mee in de bepaling van het toetsinkomen.

Bonus of winstuitkering

Inkomsten afkomstig uit een bonus of winstuitkering kunnen niet worden meegenomen in het toetsinkomen. Alleen wanneer een bonus of winstuitkering structureel is én uit beoordeling blijkt dat het om provisie gaat, kunnen deze variabele inkomensbestanddelen worden meegenomen.

Loonbeslag of looncessie

Bij loonbeslag of looncessie wijzen we de aanvraag voor de hypotheek af.

Inkomensstijging

Om het toetsinkomen te bepalen, gaan we altijd uit van de actuele situatie op het moment van de hypotheekaanvraag. Als uit de beoordeling blijkt dat het toetsinkomen binnen 6 maanden na uitbrengen van het hypotheekaanbod stijgt, dan kunnen we met dit hogere toetsinkomen rekening houden voor het bepalen van de maximale leencapaciteit. De aanvrager moet dit wel aantonen met een schriftelijke verklaring van de werkgever waarin geen voorbehouden zijn opgenomen. Er moet dan altijd sprake zijn van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarvan de proeftijd verstreken is.

Toekomstig inkomen

U mag uitgaan van inkomen uit toekomstig dienstverband als in de arbeidsvoorwaarden staat dat: Het een dienstverband betreft voor onbepaalde tijd waarvan de proeftijd verstreken is, en; Het dienstverband ingaat binnen 6 maanden vanaf het hypotheekaanbod voor de lening.

Buitenlands inkomen

Buitenlands inkomen nemen we mee in de bepaling van de maximale leencapaciteit mits dit een inkomen in euro's is.

Inkomen uit familierelatie

Als een aanvrager werkzaam is in een bedrijf van (schoon-)familie, dient er aanvullend een uitdraai van MijnUWV.nl aangeleverd te worden van de laatste 12 maanden. Het dienstverband dient minimaal 12 maanden te bestaan.

Meewerkende partner in bedrijf

Indien er sprake is van een loondienst stellen wij hierbij dezelfde eisen als bij inkomen uit familierelatie. Wanneer er sprake is van een meewerkvergoeding dan dient die te blijken uit een inkomensverklaring die is opgesteld door een door Impact Hypotheken geautoriseerde externe partij. Welke dat zijn, leest u op www.impacthypotheken.nl.

DGA

Bezit een aanvrager meer dan 5% van de aandelen, dan beoordelen we het inkomen als inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf. Beneden het percentage van 5% stellen wij dezelfde eisen als bij inkomen uit dienstverband.

4.3 Inkomensbepaling loondienst

Het toetsinkomen van een aanvrager in loondienst wordt in principe gebaseerd op het inkomen uit de Inkomensbepaling Loondienst. Aanvragers leveren, via het ophalen van Brondata, het UWV-verzekeringsbericht bij ons aan. Het resultaat hieruit gebruiken wij, aangevuld met een recente, originele salarisstrook, om te bepalen of de financiering haalbaar is.

Er zijn een aantal uitzonderingen mogelijk, waarbij een werkgeversverklaring als alternatief mag/moet worden gebruikt:

- ✓ Aanvragers die gebruikmaken van ouderschapsverlof;
- ✓ Aanvragers die (tijdelijk) minder gaan werken of door demotie een (structureel) lager inkomen genieten;
- ✓ Aanvragers die korter dan 3 maanden in loondienst zijn;
- ✓ Aanvragers die aantonen dat het bestendige inkomen structureel hoger is dan het inkomen uit de Inkomensbepaling Loondienst;
- ✓ In combinatie met een verklaring van een onvoorwaardelijke verhoging van het inkomen binnen 6 maanden.

Pensioenbijdrage werknemers

Het is mogelijk om de eigen bijdrage van de aanvrager aan diens pensioenpremie te gebruiken om het inkomen uit de Inkomensbepaling Loondienst te verhogen. Deze pensioenbijdrage moet aantoonbaar op de salarisstrook staan. Alleen de pensioenbijdrage die aangewend wordt voor het ouderdomspensioen komt hiervoor in aanmerking.

4.4 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Het inkomen van een zelfstandige moet worden bepaald door een door Impact Hypotheken geaccepteerde inkomensbeoordelaar. Een actueel overzicht van geaccepteerde inkomensbeoordelaars is te vinden op impacthypotheken.nl/zelfstandigen.

De inkomensverklaring mag maximaal 6 maanden oud zijn op het moment van uitbrengen van het hypotheekaanbod. Daarnaast dient de inkomensverklaring ten minste te voldoen aan de NHG-toetskaders Inkomensverklaring Ondernemer, met uitzondering van:

- ✓ De ondernemer wiens inkomen uit de onderneming benodigd is voor de aanvraag van de lening dient bij afgifte van de inkomensverklaring minimaal 2 volledige boekjaren actief te zijn en ingeschreven te zijn bij de KvK.

4.5 Pensioeninkomen

Het inkomen vanaf pensioendatum noemen we het pensioeninkomen. Het is nodig om het pensioeninkomen aan te tonen als de pensioendatum van een aanvrager minder dan 10 jaar in de toekomst ligt (bekeken vanaf de datum van het hypotheekaanbod). Voor het gedeelte van de hypotheek dat we, op basis van het verminderde toetsinkomen, niet kunnen verstrekken, gelden deze voorwaarden: Het deel van de lening dat op basis van het pensioeninkomen boven de leencapaciteit komt, moet voor de pensioendatum annuïtair of lineair zijn afgelost; De verhoogde maandlasten moeten haalbaar zijn op basis van het huidige inkomen.

4.6 Lijfrente

Een lopende lijfrente-uitkering:

De begunstigde van de lijfrente-uitkering is een leningnemer. Een lijfrente keert uit tot het moment van overlijden van de begunstigde, ofwel de leningnemer. Lijfrente-inkomsten tellen dan volledig als vast toetsinkomen mee. Tijdelijke lijfrente nemen we mee in het bepalen van de maximale leencapaciteit voor maximaal de duur van de lijfrente-uitkering. Het leningdeel dat op basis van het inkomen zonder de tijdelijke lijfrente boven de leencapaciteit komt, moet voor het einde van de tijdelijke lijfrente-uitkering annuïtair of lineair afgelost worden. De verhoogde maandlasten moeten haalbaar zijn op basis van het huidige inkomen.

Toekomstige lijfrente:

Een toekomstige lijfrente mag gebruikt worden in het toetsinkomen als deze aan de volgende voorwaarden voldoet:

- ✓ Het betreft een polis of bankspaarproduct waarin een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen;
- ✓ Toekomstige premies mogen alleen worden meegenomen als deze minimaal 1 jaar voor het bindend hypotheekaanbod van toepassing waren;
- ✓ De einddatum van de berekende uitkering mag niet liggen vóór de einddatum van de hypotheek;
- ✓ Het prognoserendement betreft maximaal 4% of het historisch rendement als dit lager is;
- ✓ De rekenrente bedraagt maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandsche Bank (DNB).

4.7 Inkomsten uit een arbeidsongeschiktheidsuitkering

Inkomen uit een uitkering voor onbepaalde tijd nemen we mee. De aanvrager toont dit aan met een toekenningsbesluit of een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie. Het volgende kan van toepassing zijn:

- ✓ Een WAO- of WAZ-uitkering zien wij als uitkering voor onbepaalde tijd, ongeacht de aanvangsdatum;
- ✓ Een IVA-uitkering nemen wij mee als inkomen uit uitkering.

4.8 Partneralimentatie inkomsten

Inkomen uit partneralimentatie nemen we mee tot maximaal de periode dat iemand er aanspraak op maakt;

- ✓ De partneralimentatie is vastgelegd in een echtscheidingsconvenant, vonnis of notariële akte;
- ✓ De alimentatieregeling moet al bestaan op het moment van aanvraag. Een alimentatieregeling die in de toekomst start, rekenen we niet mee bij het bepalen van de maximale leencapaciteit;
- ✓ Het leningdeel dat zonder de tijdelijke alimentatie boven de leencapaciteit komt, moet voor het einde van de partneralimentatie annuïtair/lineair afgelost worden;
- ✓ De verhoogde maandlasten moeten haalbaar zijn op basis van het huidige inkomen.

4.9 Eigen middelen

Wanneer er sprake is van één of meerdere van de volgende situaties dienen de eigen middelen aangetoond te worden:

- ✓ Een aflosverplichting van een krediet;
- ✓ Dubbele lasten die niet op het inkomen te dragen zijn;
- ✓ Een mogelijk verkoopverlies van de huidige woning.

Als er eigen middelen aangetoond moeten worden, dient het volledige bedrag aangetoond te worden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het mogelijke verkoopverlies in combinatie met dubbele lasten en de eigen inbreng voor het verkrijgen van de woning.

Bij een verbouwing (of nieuwbouw) en inbreng van eigen middelen, worden deze bij het passeren van de akte ingebracht.

Schenking

Als een leningnemer een schenking van een derde ontvangt, dan willen we er zeker van zijn dat het niet gaat om een lening. Er moet een schenkingsovereenkomst opgemaakt worden bij elke schenking boven de jaarlijkse vrijstelling. De leningnemer moet bij het aantonen van de eigen middelen een schenkingsovereenkomst, inclusief een kopie van een identiteitsbewijs van de schenker(s), kunnen laten zien.

5. Overige verplichtingen

5.1 BKR-toets

Wij toetsen iedere aanvrager bij het BKR en bij klanten met een buitenlandse nationaliteit wordt ook een 'BKR-toets' in het betreffende land opgevraagd. Bij de berekening van de lasten van een lening houden wij rekening met 2% van de geregistreerde lening, of met de werkelijke lasten, als die hoger zijn (ook als de hoofdsom niet in zijn geheel is opgenomen). Bij een aflopend (of soortgelijk) krediet mogen de werkelijke lasten meegenomen worden, mits vaststaat dat deze werkelijke lasten gedurende de looptijd niet stijgen.

Wij brengen alle leninglasten in mindering op de toegestane woonlast, tenzij de lening op het moment vóór het uitbrengen van het hypotheekaanbod met eigen middelen is afgelost en de kredietovereenkomst is beëindigd.

5.2 BKR-coderingen

Impact Hypotheken accepteert geen negatieve registratie(s) en herstelcoderingen. Dit betreft onder andere Schuldregeling (SR), Overige financiële verplichtingen (RO), Zakelijke overige financiële verplichtingen (ZO) en/of Hypothecair krediet eigen woning (HY). Het is niet mogelijk om een hypotheekvoorstel aan te bieden als er een negatieve BKR-registratie van toepassing is.

5.3 (Rest)schuld bij derden

Wij houden rekening met alle leningen, ook met onderhandse leningen bij bijvoorbeeld ouders.

Als de aanvrager een lening met eigen middelen aflost vóór het uitbrengen van ons hypotheekaanbod, houden we deze lening buiten beschouwing bij het beoordelen van de hypotheekaanvraag. De aanvrager moet dit aantonen met een brief van de geldverstrekker. Bovendien toont hij of zij aan dat de lening is afgelost met eigen middelen (zie paragraaf 4.9 voor het aantonen van de eigen middelen).

Lening bij derden

De lasten van leningen of kredieten bij derden, die niet geregistreerd staan in het BKR, worden tegen 2% van de oorspronkelijke hoofdsom berekend. Uitzonderingen hierop vormen leningen die aangegaan zijn voor het financieren van onroerend goed of die aangegaan zijn bij de eigen BV.

Bij leningen waarvoor er aantoonbaar extra zekerheid is in de vorm van onroerend goed geldt dat de lasten minimaal getoetst worden alsof er vanaf aanvangsdatum sprake is van een annuïtaire lening met een maximale looptijd van 30 jaar (of korter indien dit uit de overeenkomst blijkt) en een rente van minimaal 2,5% (als de werkelijke rente hoger is wordt daarmee rekening gehouden).

Leningen bij de eigen BV (bijvoorbeeld een RC-directie) worden getoetst tegen een rente van minimaal 2,5% of tegen de werkelijke rente als die hoger is. Deze leningen kunnen buiten beschouwing gelaten worden als uit de aangeleverde inkomensverklaring blijkt dat deze leningen al verrekend zijn bij de beoordeling van het ondernemersinkomen.

Als een lening niet aan deze voorwaarden voldoet, zal deze als reguliere BKR-last worden meegenomen.

Schenken van lasten

Als het wenselijk is om voor de financiering geen rekening te houden met de lasten uit de onderhandse lening, zijn naast de voorwaarden voor een reguliere onderhandse lening ook de volgende de volgende voorwaarden van toepassing:

- ✓ De rente en aflossing worden gedurende de hele looptijd maandelijks of jaarlijks geschonken;
- ✓ De schenking is opgenomen in een overeenkomst. Deze hoeft niet notarieel vastgelegd te worden, maar moet wel definitief zijn;
- ✓ Hypothecaire zekerheid verstrekken op het onderpand via inschrijving in het Kadaster mag niet;
- ✓ De lening, of het restant ervan plus daarover eventuele verschuldigde rente, kan niet opgeëist worden, anders dan in geval van faillissement en/of surseance van betaling. Als dit wel het geval is, dan nemen wij de hele lening mee als last.

Restschuld

Een restschuld is mee te financieren als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- ✓ Er is aantoonbaar sprake van het herfinancieren van een Box I-financiering;
- ✓ De gevraagde financiering bedraagt niet meer dan 100% van de marktwaarde van de te financieren woning.

5.4 DUO Studieleningen

Wij brengen financiële verplichtingen uit studieleningen in mindering op de maximaal toegestane woonlasten. Wij houden daarbij rekening met de door het Nibud geadviseerde wegingsfactor. Als uit correspondentie van DUO blijkt dat de aanvrager extra heeft afgelost op het leningbedrag en op basis daarvan een nieuwe maandannuïteit is overeengekomen, dan gaan wij uit van het lagere leningbedrag. En mocht de daadwerkelijke last hoger zijn dan de berekening op basis van het standaard percentage dan hanteren wij deze hogere werkelijke last voor de bepaling van de maximale financiering.

5.5 Alimentatie

Te betalen partneralimentatie brengen wij in mindering op het toetsinkomen

5.6 Meerdere panden

Een klant mag twee andere woningen bezitten naast het onderpand waarvoor hij een Impact Hypotheek aanvraagt.

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- ✓ Impact Hypotheken verstrekt geen hypotheek indien er NHG-garantie rust op een verhuurde woning die niet in de verkoop staat;
- ✓ Als een woning niet te koop staat of niet verkocht wordt, rekenen wij met de bruto maandlast tijdens de volle looptijd van de Impact Hypotheek; de huidige hypotheekaanbieder moet de bruto lasten schriftelijk bevestigen;
- ✓ Indien de woningen verhuurd worden en belast zijn met een hypotheek, dient de huidige hypotheekhouder schriftelijk te bevestigen dat er met toestemming wordt verhuurd.

5.7 Renteverlies meefinancieren

Tijdens de bouw van een nieuwe woning is de rente over de bij Impact Hypotheken afgesloten lening (renteverlies tijdens de bouw) mee te financieren. Wij houden hiervoor een bedrag apart in een renteverliesdepot. De lasten die uit het renteverliesdepot geïncasseerd worden, vallen buiten de berekening van de aan te tonen dubbele lasten.

LET OP! Financiert uw klant het renteverlies mee? Dan leent hij fiscaal gezien geld bij ons. Daarmee ontstaat een box-3-lening, waarvan de rente niet aftrekbaar is. Dit deel moet getoetst worden in box 3.

6. Onderpand

6.1 Woning

Een woning komt bij Impact Hypotheken in aanmerking voor een financiering wanneer deze minimaal aan de volgende voorwaarden voldoet:

- ✓ De woning ligt in Nederland;
- ✓ Uw klant is of gaat de woning zelf bewonen;
- ✓ De minimale waarde van het onderpand bedraagt €100.000,-;
- ✓ Het is bedoeld en bestemd voor permanente eigen bewoning;
- ✓ Het betreft een nieuwbouwwoning of een woning met minimaal een definitief energielabel van tenminste A of er is sprake van een Verduurzamingsdepot;
- ✓ (Gedeeltelijk) verhuren mag niet.

Wat we accepteren als onderpand

Het betreft altijd een onderpand bedoeld en bestemd voor permanente bewoning:

- ✓ Woningen (met garage);
- ✓ Flat/appartement (met garage);
- ✓ Woon- of winkelpanden met woongedeelte van minimaal 75% van de totale oppervlakte;
- ✓ Nieuwbouw (projectbouw en bouw in eigen beheer);
- ✓ Boerderijen zonder agrarische bestemming, uitsluitend bedoeld en bestemd om permanent in te wonen en met een maximum van 3 hectare grond.

Wat we niet accepteren als onderpand

- ✗ Panden die niet of gedeeltelijk door de aanvrager bewoond (gaan) worden. Denk aan kantoorgebouwen, bedrijfsruimten, utiliteitsgebouwen en handelsobjecten;
- ✗ Bedrijfspanden;
- ✗ Stacaravans, woonwagens en woonboten;
- ✗ Panden op industrieterreinen;
- ✗ Een woning waarvoor de gemeente een sloop/handhaven-afweging heeft gemaakt;
- ✗ Woongroepen/ flat-exploitaties/ coöperaties;
- ✗ Vakantie- of recreatie-objecten;
- ✗ MGE en MVE-woningen;
- ✗ Recht van opstal;
- ✗ Houten of uit hout opgetrokken woningen gebouwd voor het jaar 2000;
- ✗ Onderpanden die geleverd worden door middel van een Groninger akte;
- ✗ Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- ✗ Kluswoningen met aanvullende verplichtingen vanuit de verkoper;
- ✗ Panden die geschikt zijn voor dubbele bewoning of bewoning door meerdere huishoudens;
- ✗ Alle andere in deze gids niet vermelde typen onderpand.

6.2 Bepaling marktwaarde van het onderpand

Bestaande bouw en verbouwing

Ga bij het bepalen van de waarde van het te financieren onderpand uit van een volledig en gevalideerd taxatierapport. Dit taxatierapport is niet ouder dan 6 maanden vanaf het uitbrengen van het hypotheekaanbod. Hierbij is de waardepeildatum leidend;

Het taxatierapport voldoet aan de geldende normering. Gebruik het laatste model Taxatierapport Financiering Woonruimte;

Een taxatie moet gevalideerd zijn door een gecertificeerd taxatie validatie-instituut. De gecertificeerde taxatie validatie-instituten kunt u vinden op NRVT.nl;

- ✓ De actuele lijst met geaccepteerde taxatie validatie-instituten kunt u vinden op Impacthypotheken.nl onder het kopje 'Veelgestelde vragen'.
- ✓ Tussen de postcode van het onderpand en het vestigingsadres van de taxateur zit maximaal 20 km. Uitzonderingen:
- ✓ De steden Den Haag, Rotterdam, Amsterdam en Utrecht, hier geldt maximaal 10 km afstand;
- ✓ De provincies Groningen, Friesland, Zeeland en op de Waddeneilanden, hier geldt maximaal 30 km afstand.

Omdat de aanvrager opdracht geeft tot taxatie betaalt de aanvrager ook de kosten.

Nieuwbouw

De stichtingskosten voor een nieuwbouwwoning bestaan uit de koop-/ aannemingsom, dan wel de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf. Eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/aannemingsom) vermeerderd met:

- ✓ De kosten van de grond;
- ✓ De kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen;
- ✓ De rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van grond en/of aannemingsovereenkomst;
- ✓ Renteverlies tijdens de bouwperiode tot maximaal 4% gerekend over de koop-/aannemingsom, vermeerderd met de som van de kosten hiervoor vermeld.

6.3 Nieuwbouw

Wij maken bij nieuwbouw onderscheid tussen de volgende type bouwprojecten:

- ✓ Projectmatige bouw (meerdere woningen met een projectontwikkelaar);
- ✓ Kavelbouw of bouw in eigen beheer (bouw van een woning met vaste aannemer(s));
- ✓ Zelfbouw;
- ✓ CPO.

Bij Impact Hypotheken is het mogelijk om projectmatige en kavelbouw/bouw in eigen beheer te financieren. Wij bieden geen mogelijkheden om zelfbouw of CPO te financieren. Voor projectmatige bouw geldt dat wij voor de te hanteren waarde uitgaan van de stichtingskosten (voor de berekening zie artikel 6.2). Ook dient er in alle gevallen een waarborgcertificaat te zijn afgegeven. Dat laatste geldt ook bij kavelbouw/bouw in eigen beheer. Voor dit type bouwprojecten gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- ✓ Er dient aanvraag omgevingsvergunning overlegd te worden;
- ✓ Er dient een (definitieve) aanneemovereenkomst aangeleverd te worden;
- ✓ Een taxatierapport op basis van bestek en tekeningen is noodzakelijk;
- ✓ Voor de bepaling van de marktwaarde is de laagste waarde, stichtingskosten of marktwaarde uit het taxatierapport, leidend.

6.4 Bouwdepot

Een bouwdepot is verplicht bij nieuwbouw, Energiebesparende voorzieningen (zoals gedefinieerd in de Trhk), een Energiebespaarbudget, achterstallig onderhoud en bij een verbouwing waarbij de waarde na verbouw noodzakelijk is voor de financiering (i.v.m. verstrekking, risicoklasse of aflossingsvrij percentage). Bij het aangaan van een hypotheek is het in alle overige situaties niet mogelijk om bij ons een bouwdepot aan te houden.

Vergoeding over het bouwdepot

Over het saldo in het bouwdepot vergoeden we bij:

Nieuwbouw:	het gemiddelde hypotheekrentepercentage dat de klant ons betaalt minus 1%-punt
Bestaande bouw:	het gemiddelde hypotheekrentepercentage dat de klant ons betaalt minus 1%-punt

Deze vergoeding wordt maandelijks verrekend met het te betalen maandbedrag door de klant. De leningnemer kan declareren vanaf €500,-.

Looptijd bouwdepot

De maximale looptijd van een bouwdepot is:

Nieuwbouw:	24 maanden
Bestaande bouw:	18 maanden

Het is mogelijk om het depot eenmalig te verlengen met 12 maanden voor nieuwbouw en 6 maanden voor bestaande bouw. Tijdens deze verlenging ontvangt de klant geen rentevergoeding over het bedrag in depot.

Einde bouwdepot

De klant kan in zijn declaratie aangeven dat de (ver)bouw(ing) gereed is en verzoeken om het bouwdepot te beëindigen. Bij resterende bedragen voor Energiebesparende voorzieningen en een Energiebespaarbudget brengen we het saldo dat overblijft in mindering op de hypotheekschuld. Voor overige leningen maken we het restant saldo in het bouwdepot over naar de klant zodra dit lager is dan €2.500,-.

Verduurzamingsdepot

Het Verduurzamingsdepot is onderdeel van het bouwdepot en kent dezelfde voorwaarden. Het bevat de bedragen die opgegeven zijn als Energiebesparende voorzieningen, Energiebespaarbudget of een combinatie van beiden. Bij de financiering van een woning met energielabel B t/m G is het noodzakelijk om het bedrag dat nodig is voor de minimale benodigde verbetering van het energielabel in het Verduurzamingsdepot aan te houden.

Het bedrag dat minimaal benodigd is, stellen we vast aan de hand van de aangeleverde Energielabel indicatie of het aangeleverde Energie adviesrapport.

6.5 Vervanging taxatie door WOZ-beschikking, desktop- of een modelmatige taxatie

Het is niet mogelijk om gebruik te maken van een recente WOZ-beschikking, desktoptaxatie of een modelmatige taxatie (Calcasa) voor het bepalen van de woningwaarden van het te financieren onderpand.

Een kopie van de meest recente WOZ-beschikking kan wel gebruikt worden voor het aantonen van de woningwaarde in de volgende situaties:

- ✓ Aantonen van de marktwaarde van de te verkopen woning ten behoeve van een het verkrijgen van een overbruggingshypothek;
- ✓ Bepalen van een mogelijk verkoopverlies van de huidige niet-verkochte woning;
- ✓ Het aanpassen van de waarde van de woning na het passeren van de hypothek.

Impact Hypotheken gaat altijd uit van de meest recente WOZ-beschikking. Daarnaast mag de waardepeildatum op deze WOZ-beschikking niet meer dan 2 jaar oud zijn op moment van het uitbrengen van een hypotheekaanbod of het aanpassen van de woningwaarde.

Een voorbeeld:

Wij brengen het hypotheekaanbod uit op 1 maart 2021. Dan mag de waardepeildatum van de WOZ-beschikking maximaal 1 januari 2020 zijn.

6.6 Verontreinigde grond

Als de te financieren grond verontreinigd is, moet uit het taxatierapport naar voren komen dat dit geen negatief effect heeft op de waarde van het onderpand. Ook moet het taxatierapport aantonen dat de bewoonbaarheid niet beperkt is door de verontreinigde grond.

Als er sprake is van verplichte sanering, dan is een financiering alleen mogelijk als de saneringskosten meegefinancierd worden (in een bouwdepot binnen de LTV eisen).

Als de saneringskosten onvoorwaardelijk betaald worden door een derde partij, dan hoeven de saneringskosten niet meegefinancierd te worden.

6.7 Bouwkundig rapport

Laat een bouwkundig rapport opmaken als uit het taxatierapport één van de volgende zaken blijkt:

- ✓ Onderdelen van de onderhoudstoestand zijn als 'slecht' gekwalificeerd;
- ✓ De kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud bedragen naar schatting meer dan 10% van de marktwaarde (voor verbouwing);
- ✓ Nader bouwkundig onderzoek wordt aanbevolen.

Wij kunnen daarnaast ook een nader bouwkundig onderzoek van de aanvrager verlangen. Voor de eisen aan het bouwkundig rapport volgt Impact Hypotheken NHG. De volgende partijen mogen een bouwkundig rapport opmaken:

- ✓ Gemeente;
- ✓ Vereniging Eigen Huis;
- ✓ Een bouwkundig bedrijf dat zo ook staat ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. Denk aan een architectenbureau, aannemingsbedrijf, bouwkundig adviesbureau of een schade-expertise bureau.

Het bouwkundig rapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden op de datum van het hypotheekaanbod.

6.8 Erfpacht

De volgende eisen gelden in geval van erfpacht:

- ✓ Houd bij het bepalen van de financieringslast rekening met de erfpachtcanon op maandbasis;
- ✓ Indien de canon binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd of verhoogd, dient in de toetsing (ook) met de geïndexeerde canon rekening te worden gehouden;
- ✓ We staan alleen erfpacht toe als deze is uitgegeven door een overheidsinstelling, zoals gemeentes, provincies en hoogheemraadschappen. Particuliere erfpacht accepteren we niet;
- ✓ In de erfpachtovereenkomst staat de (resterende) duur van het recht van erfpacht. De (resterende) duur van het recht van erfpacht is niet korter dan de looptijd van de hypotheek;
- ✓ Wanneer op de datum van aanvraag bekend is of verwacht wordt dat het recht van erfpacht wordt beëindigd, wordt de aanvraag niet geaccepteerd.

6.9 Vereniging van Eigenaren / servicekosten (VvE)

Een VvE is nodig als een gebouw is of wordt gesplitst in appartementsrechten. De VvE moet actief zijn of in oprichting in verband met nieuwe splitsing of nieuwbouw. In het taxatierapport moet worden vermeld: de onderhouds- en bouwkundige staat van het gebouw, de vermogenspositie en de reserves van de VvE.

Impact Hypotheken accepteert de volgende situaties:

- ✓ De staat van onderhoud van het hele pand is voldoende of goed. Ook is de stand van het onderhoudsfonds voldoende in relatie tot de geplande/benodigde werkzaamheden;
- ✓ De stand van het onderhoudsfonds is onvoldoende, maar de staat van onderhoud is goed én er is een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) of bouwkundig rapport aangeleverd*;
- ✓ De staat van onderhoud is slecht, maar de stand van het onderhoudsfonds is voldoende én er is een MJOP en bouwkundig rapport aangeleverd*;
- ✓ Is er geen MJOP opgesteld en vastgesteld? Dan is de minimale jaarlijkse reservering in het onderhoudsfonds 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw. De herbouwwaarde van een gebouw blijkt uit het taxatierapport of op het polisblad van de brand- en opstalverzekering.

*Uit het taxatierapport en aanvullende bijlagen blijkt:

- ✓ Welk onderhoud wanneer plaats moet vinden;
- ✓ Wat de kosten van het onderhoud zijn;
- ✓ Dat het saldo van het onderhoudsfonds hoger is dan de kosten van het onderhoud dat nodig is;
- ✓ De begroting van de VvE dekkend is voor het uit te voeren onderhoud, genoemd in het MJOP.

6.10 Opstalverzekering

Een opstalverzekering voor het onderpand is verplicht. De aanvrager kan deze afsluiten bij elke Nederlandse verzekeraar met een vergunning van De Nederlandsche Bank en die verbonden is aan het Verbond van Verzekeraars. Het onderpand wordt verzekerd voor de volledige herbouwwaarde, inclusief de fundering. Daarnaast dekt de verzekering alle gebruikelijke gebeurtenissen, zoals stormschade, brand, overstroming en ontploffing. De polis gaat uiterlijk in op de dag dat de akte van levering passeert bij de notaris.

6.11 Koop- of subsidieregelingen

Het is niet mogelijk om koop- en/of subsidieregelingen bij Impact Hypotheken te financieren.

7. Verduurzaming

Verduurzaming is een belangrijk thema, niet alleen voor Impact Hypotheken, maar voor iedereen die het beste voor heeft met de toekomst van onze planeet. Daarom stimuleren en belonen wij de verduurzaming van woningen door een gunstig(er) rentepercentage aan te bieden wanneer aan de afgesproken voorwaarden wordt voldaan.

7.1 Verduurzamen met Impact Hypotheken

Wat zijn de mogelijkheden bij Impact Hypotheken en waar moet u rekening mee houden? Bij een woning die al duurzaam is (woningen met minimaal energielabel A of alle nieuwbouwwoningen) profiteren klanten direct van onze Duurzaamheidskorting. Daarnaast is er voor woningen met energielabel B t/m G de mogelijkheid om ook voor deze Duurzaamheidskorting in aanmerking te komen. Voorwaarde hiervoor is dat er minimaal een bedrag aan Energiebesparende voorzieningen of een Energiebespaarbudget in de hypotheekaanvraag wordt opgenomen.

Dit bedrag moet voldoende zijn om een verbetering met 1 (bij huidig energielabel B), 2 (huidig energielabel C t/m E) of 3 energielabels (huidig energielabel F of G) te kunnen realiseren. Om te beoordelen of dit bedrag voldoende is vragen wij u om een Energielabel indicatie of Energie adviesrapport van onze samenwerkingspartner aan te leveren.

Energielabel indicatie

Om een inschatting te kunnen maken of verduurzaming financieel haalbaar is voor uw klant, kunt u, al dan niet samen, een online tool van onze samenwerkingspartner invullen. Deze wordt kosteloos aan u verstrekt. Hieruit komt een Energielabel indicatie voort, waarin inzichtelijk is gemaakt hoeveel uw klant, naar verwachting, moet investeren in de verduurzaming van de woning, om de gewenste energielabelverbetering te realiseren.

Een Energielabel indicatie is alleen geschikt voor klanten die al verduurzamingsadvies hebben ingewonnen of uitgebreid bekend zijn met de verduurzamingsmogelijkheden die passen bij hun huis. Voldoet uw klant hieraan, bewaar de Energielabel indicatie dan goed en lever deze aan tijdens het acceptatieproces. Meer informatie over de te nemen stappen en tool vindt u op www.impacthypotheken.nl/adviseur/verduurzamen

Energie adviesrapport

Naast de Energielabel indicatie adviseren wij om ook altijd een fysieke woningopname aan te vragen en een Energie adviesrapport door onze samenwerkingspartner te laten opstellen. Deze biedt u en uw klant meer zekerheid over de haalbaarheid van de energielabelverbetering. Ook een fysieke woningopname kunt u kosteloos aanvragen bij onze samenwerkingspartner. Uit deze woningopname volgt een Energie adviesrapport.

Uit de Energielabel indicatie of het Energie adviesrapport moet blijken dat de voorgestelde of geadviseerde investering overeenkomt met het Verduurzamingsdepot; u moet de Energielabel indicatie of het Energie adviesrapport tijdens het acceptatieproces dan ook uploaden via HDN.

Samengevat bieden we de volgende mogelijkheden;

- ✓ Financieringen van woningen die al duurzaam zijn (minimaal energielabel A en alle nieuwbouwwoningen) profiteren vanaf het moment van passeren van de Duurzaamheidskorting;
- ✓ Bij een energielabel B t/m G is er altijd een Verduurzamingsdepot met een bedrag aan Energiebesparende voorzieningen of een Energiebespaarbudget nodig;
- ✓ Om te berekenen hoe hoog de investeringen zijn om de minimaal benodigde verbetering van het energielabel te bereiken, kunt u gebruikmaken van de Energielabel indicatie of het Energie adviesrapport dat door onze samenwerkingspartner kosteloos aan u beschikbaar wordt gesteld. Deze Energielabel indicatie en dit Energie adviesrapport geven inzicht in de benodigde Energiebesparende voorzieningen en kosten voor het behalen van de Duurzaamheidskorting (verwachte kosten voor de minimale benodigde verbetering van het energielabel);
- ✓ Om zo veel mogelijk zekerheid te bieden, dient het bedrag dat minimaal bij aanvang moet worden opgenomen in het Verduurzamingsdepot overeen te komen met de te verwachte investering uit de Energielabel indicatie of het Energie adviesrapport;
- ✓ Als de hypotheek is gepasseerd en de werkzaamheden hebben plaatsgevonden, kan er een nieuw energielabel worden aangevraagd. Zodra dit is vastgelegd in de landelijke registratiedatabase EP-online en het nieuwe energielabel bij ons is aangeleverd, beoordelen we of aan de minimale energielabelverbetering is voldaan. Als dit het geval is, wordt de Duurzaamheidskorting per de 1ste van de maand volgend op de aanlevering van het nieuwe energielabel toegepast.

LET OP: uw klant is zelf verantwoordelijk voor het behalen van het (laten) uitvoeren van de Energiebesparende voorzieningen en het behalen van het benodigde energielabel (en de daarmee samenhangende verduurzamingskorting).

7.2 Verduurzamingsdepot

In het Verduurzamingsdepot administreren wij de bedragen aan Energiebesparende voorzieningen en Energiebespaarbudget. Het maakt als aparte categorie onderdeel uit van het reguliere bouwdepot en kent dezelfde voorwaarden. Het Verduurzamingsdepot is een noodzakelijk onderdeel van de financiering, indien de te financieren woning energielabel van B t/m G heeft. De hoogte van het Verduurzamingsdepot dient bij aanvang minimaal gelijk te zijn aan het minimaal benodigde bedrag voor het bereiken van het benodigde energielabel en dient minimaal overeen te komen met het bedrag dat is opgenomen in de Energielabel indicatie of het Energie adviesrapport.

7.3 Duurzaamheidskorting

Er zijn 2 mogelijkheden om voor onze Duurzaamheidskorting in aanmerking te komen. Op de eerste plaats is dat bij de financiering van een duurzame woning (ten minste energielabel A of een nieuwbouwwoning). Het energielabel moet blijken uit het taxatierapport, het EPC of de aannemingsovereenkomst. Is er sprake van een duurzame woning dan is de Duurzaamheidskorting al in het rentepercentage op het hypotheekvoorstel en op het hypotheekaanbod verwerkt.

Ook wanneer er een woning met een energielabel B t/m G wordt gefinancierd is het mogelijk om voor onze Duurzaamheidskorting in aanmerking te komen. Er moet dan een minimaal bedrag aan Energiebesparende voorzieningen of een Energiebespaarbudget in de hypotheekaanvraag worden opgenomen. Dit bedrag moet worden aangehouden in het Verduurzamingsdepot en moet voldoende zijn om de benodigde nieuwe energielabels te bereiken. Wat het minimale bedrag is, wordt gebaseerd op de Energie label indicatie of het Energie adviesrapport, dat klanten aan Impact Hypotheken aanleveren. Tevens moet de klant Impact Hypotheken beloven om de duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren die in de Energie label indicatie of het Energie adviesrapport staan en die leiden tot een verduurzaming naar het minimaal door Impact Hypotheken gevraagde energielabel. Het nieuwe energielabel moet door een energieadviseur zijn vastgesteld en moet zijn geregistreerd bij EP-online. Zodra hieraan is voldaan en het nieuwe energielabel wordt door uw klant aan ons medegedeeld, passen wij de Duurzaamheidskorting per de 1ste van de maand volgend op de aanlevering van het nieuwe energielabel toe. Wanneer de energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd, dienen klanten het energielabel te laten vaststellen door een energieadviseur. Als uit dit nieuwe, definitieve energielabel, geregistreerd bij EP-Online, blijkt dat klanten de afgesproken, minimale energielabel verbetering hebben behaald, hebben zij recht op een Duurzaamheidskorting. Wanneer klanten het nieuwe, definitieve energielabel met ons delen, dan krijgen zij de Duurzaamheidskorting op de 1ste van de maand, volgend op de ontvangst van het nieuwe energielabel.

Wat de benodigde nieuwe energielabels zijn om voor een Duurzaamheidskorting in aanmerking te komen, vindt u hieronder.

Huidig energielabel	Minimaal benodigde nieuwe energielabel
B	A
C	A
D	B
E	C
F	C
G	D

LET OP, uw klant is zelf verantwoordelijk voor het aanleveren van uw nieuwe energielabel en het behalen van het benodigde energielabel.

7.4 Energiebesparende voorzieningen

Om verduurzaming eenvoudiger te maken ondersteunen we de verruimingen op het gebied van energiebesparende voorzieningen bij Impact Hypotheken. Hieronder leest u welke mogelijkheden zijn en welke voorwaarden in aanvulling op hetgeen in artikel 7.3 is bepaald hierbij horen.

Verruiming tot 106% van de woningwaarde (LTV)

Bij energiebesparende voorzieningen en bij het Energiebespaarbudget kan de maximale hoofdsom naar 106% van de marktwaarde worden verhoogd. Het bedrag boven de 100% van de marktwaarde kan alleen worden aangewend voor Energiebesparende voorzieningen.

Energiebespaarbudget

Klanten kunnen, wanneer zij op voorhand niet exact weten in welke Energiebesparende voorzieningen zij willen investeren, gebruikmaken van het Energiebespaarbudget. Het Energiebespaarbudget wordt in een Verduurzamingsdepot geplaatst, waardoor er vooraf geen verbouwingsspecificatie aangeleverd hoeft te worden. Het Energiebespaarbudget moet wel volledig gebruikt worden voor Energiebesparende voorzieningen. Via een declaratie, voorzien van een factuur, betalen wij, na goedkeuring, de kosten uit.

Verruimingen op inkomen (LTI)

Bij toetsinkomens vanaf €33.000,- kan, als daar aantoonbaar sprake van is, gebruikgemaakt worden van onderstaande verruimingen;

Extra financieringsruimte bij Energiebesparende voorzieningen

Bij de berekening van de financieringslast mogen kosten voor het treffen van Energiebesparende voorzieningen, opgenomen als kwaliteitsverbetering of extra meerwerk, tot een bedrag van maximaal €9.000,- buiten beschouwing worden gelaten. Het bedrag van maximaal €9.000,- mag ook buiten beschouwing worden gelaten als het de aankoop van een woning betreft:

- ✓ waarvoor een geldig energielabel van minimaal A++ is afgegeven vóór 1 januari 2015; of;
- ✓ waarvoor een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt van maximaal 0,6 is afgegeven vóór 1 januari 2021; of;
- ✓ waarvoor een geldig energielabel van minimaal A+++ bestaat, dat is afgegeven na 1 januari 2021.

Energieneutrale woning

Bij een hypotheek voor een woning waarvoor een energie-index of energie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul is afgegeven of met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar, mag een bedrag van €15.000 buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast.

Nul-op-de-Meter-woning

Voor de aankoop van een Nul-op-de-Meter-woning mag er in de berekening van de financieringslast €25.000,- buiten beschouwing gelaten worden, als de bouwer (hoofdaannemer) een garantie heeft afgegeven waarin de energieprestatie voor 10 jaar wordt gegarandeerd. Uit deze garantie dient te blijken dat de in- en uitgaande energiestroom bij een normaal leefpatroon op jaarbasis nul of lager is. Ook moet er minimaal sprake zijn van een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie conform de definitie in de Trhk.

8. Hypotheekaanbod

8.1 Hoe werkt het?

Wij werken met een volledig gedigitaliseerd proces van aanvraag tot aan passeren en werken, daar waar dat kan, papierloos. Zodra wij een aanvraag hebben ontvangen die aan de voorwaarden voldoet, sturen wij een bevestiging van het rentepercentage, geldigheid, uitgangspunten en nog aan te leveren documenten (hypotheekvoorstel). Na ontvangst van alle benodigde documenten versturen wij een digitaal te ondertekenen hypotheekaanbod waarin wij de gemaakte afspraken definitief vastleggen. Nadat alle leningnemers hebben getekend, sturen wij de instructies naar het opgegeven notariskantoor. Om dit proces goed te laten verlopen, is het essentieel de juiste contactgegevens (mobiele telefoonnummers en e-mailadressen) correct in de aanvraag te vermelden.

8.2 Hoe lang is aan aanvraag geldig?

Op het moment dat wij een hypotheekvoorstel met daarin de nog aan te leveren documenten hebben verzonden, hebben u en uw klant 2 maanden de tijd om de correcte, benodigde documenten aan te leveren. Het rentepercentage blijft gedurende deze periode ongewijzigd van toepassing. Na ontvangst, beoordeling en akkoord zetten wij het hypotheekvoorstel om in een hypotheekaanbod. Dit hypotheekaanbod dient binnen 3 weken (digitaal) getekend en door ons ontvangen te zijn. Dit aanbod is 6 maanden geldig voor bestaande bouw en 12 maanden voor nieuwbouw, gerekend vanaf de dag van het uitbrengen van het hypotheekvoorstel.

8.3 Annuleringskosten

Wanneer klanten ná het versturen van het (digitaal) getekende hypotheekaanbod het aanbod annuleren of de geldigheid laten verlopen, zijn zij 1% annuleringskosten over de hoofdsom verschuldigd (leningdelen waarbij wordt gebruikgemaakt van de verhuisregeling zijn uitgezonderd).

De annuleringskosten worden niet in rekening gebracht in de volgende situaties:

- ✓ Ontbinding van het koopcontract door de verkopende partij;
- ✓ Overlijden van klant(en);
- ✓ Echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract partners;
- ✓ Wanneer klant(en) arbeidsongeschikt of werkeloos raken.

8.4 Rente bij passeren

Passeert de hypothecaire lening binnen de tweede maand na het uitbrengen van het hypotheekvoorstel, dan hanteren wij de dagrente. Als het rentepercentage voor de rentevaste periode en risicoklasse van uw klant op de datum van het passeren van de hypotheekakte lager is dan het rentepercentage in het hypotheekaanbod, krijgen klanten deze lagere rente.

Passeert de hypothecaire lening twee maanden na het uitbrengen van het hypotheekvoorstel, dan hanteren wij het laagste rentepercentage uit het hypotheekaanbod of het rentepercentage voor soortgelijke leningen bij Impact Hypotheken, dat geldt wanneer het hypotheekvoorstel twee maanden oud is.

Na passeren sturen wij een schriftelijke bevestiging waarin wij het gehanteerde rentepercentage vermelden.

8.5 Wijziging hypotheekvoorstel

De meeste wijzigingen op het hypotheekvoorstel hebben geen gevolgen voor de geldigheid en de rentepercentages die van toepassing zijn. De oorspronkelijke uitgangspunten en geldigheidstermijnen blijven ongewijzigd in de volgende situaties;

- ✓ Wijzigen van het huisnummer of aanpassing postcode (alleen aanpassingen van administratieve aard);
- ✓ Wijzigen aflosvorm;
- ✓ Wijzigen van rentevaste periode;
- ✓ Verlengen of verkorten looptijd leningdeel;
- ✓ Verhogen totale hypotheek met maximaal € 25.000 (exclusief overbrugging);
- ✓ Verlagen van de hypotheek;
- ✓ Het toevoegen of verwijderen van een overbrugging.

Bij deze wijzigingen van de hypotheek maken wij niet automatisch een nieuw hypotheekvoorstel. Alle wijzigingen en de rentepercentages die van toepassing zijn, staan in het hypotheekaanbod dat wij uitbrengen als het dossier akkoord is. Op aanvraag kunnen wij ook ter kennisgeving een hypotheekvoorstel versturen met daarin de doorgevoerde wijzigingen.

In een aantal situaties is het nodig om een nieuwe aanvraag te doen. Dan vervalt de oorspronkelijke aanvraag, het oorspronkelijke hypotheekvoorstel en daarmee het recht op de oorspronkelijke rentepercentages. Dit gebeurt in de volgende situaties:

- ✓ Wijzigen van onderpandadres;
- ✓ Veranderen van inkomensvorm (wijzigen tussen loondienst/zelfstandig ondernemer/uitkering);
- ✓ Verhogen totale lening met meer dan € 25.000 (exclusief overbrugging);
- ✓ Toevoegen of verwijderen leningnemer.

8.6 Overige bepalingen

Wij brengen geen hypotheekvoorstel uit als de aanvraag niet compleet is;

- ✓ Als het onderpand, de hoogte van het leningbedrag, de leningnemers, inkomenssituatie of financiële lasten wijzigen, hebben we het recht om een gewijzigd of geen hypotheekvoorstel af te geven. Er dient dan een nieuwe aanvraag te worden ingediend tegen de dan geldende rentepercentages;
- ✓ Nadat wij alle stukken hebben ontvangen en definitief akkoord geven, ontvangt de klant van ons (via u, de adviseur) een (bindend) hypotheekaanbod. Dit aanbod is op dat moment vanuit Impact Hypotheken onvoorwaardelijk. De klant heeft nog minstens eenentwintig dagen tijd om op het hypotheekaanbod in te gaan, te ondertekenen en te uploaden in het systeem van Impact Hypotheken.

9. Aan te leveren documenten en gegevens

Het aanleveren van documenten en gegevens kent 2 stappen. De eerste stap bestaat uit het ophalen en aanleveren van de benodigde Brondata. De tweede stap is het aanleveren van de documenten waarvan de informatie nog niet beschikbaar is via het ophalen van Brondata.

9.1 Brondocumentatie

Aanvragers ontvangen van ons een e-mail met een link en QR-code waarmee zij de benodigde brongegevens en documentatie kunnen ophalen. Met deze link en QR-code, die ook terug te vinden zijn in het hypotheekvoorstel, krijgen aanvragers toegang tot een speciale tool die Brondata makkelijk kan verzamelen. Hiermee kunnen aanvragers, met behulp van hun DigiD, op een eenvoudige manier de door ons benodigde en relevante informatie verzamelen en na controle met ons delen. De bronnen die daarbij worden geraadpleegd zijn;

- ✓ MijnOverheid;
- ✓ MijnUWV;
- ✓ MijnPensioenoverzicht;
- ✓ Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO);
- ✓ Belastingdienst.

Met deze speciale tool worden alleen de voor de financiering relevante gegevens verzameld en na akkoord van de klant met ons gedeeld. Meer informatie over de werking van het verzamelen van Brondata vindt u op www.impacthypotheken.nl/Brondata-verzamelen.

We verrijken de eerder ontvangen aanvraag na de ontvangst van de Brondata van de aanvragers. Daarmee bepalen we automatisch of er, naast de opgevraagde documenten, nog extra informatie benodigd is voor het verkrijgen van de gevraagde hypotheek. Hoe eerder deze fase is afgerond, hoe sneller inzichtelijk en duidelijk is of en welke documenten niet meer nodig zijn. Hieronder volgt een opsomming van de documenten die op basis van de Brondata meestal niet meer nodig zijn:

- ✓ Kopie van een geldig paspoort of ID-kaart;
- ✓ Werkgeversverklaring;
- ✓ Kopie saldobiljet van de huidige hypotheek;
- ✓ Overzichten van het pensioeninkomen en de AOW-uitkering;
- ✓ Aangifte inkomstenbelasting;
- ✓ Inschrijving echtscheiding;
- ✓ WOZ-beschikking;
- ✓ Oorspronkelijke hoofdsom DUO-lening;
- ✓ Uitkeringsspecificaties van uw WAO- of WAZ-uitkering;

9.2 Overige documenten

Voordat we een definitief akkoord kunnen geven en een hypotheekaanbod kunnen uitbrengen, moeten er meestal nog aanvullende documenten overlegd en beoordeeld worden. Hieronder volgt een opsomming van de meest voorkomende, aanvullende documenten die nodig zijn en de belangrijkste voorwaarden waaraan deze moeten voldoen.

Stukken die vetgedrukt staan, mogen op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder zijn dan 3 maanden. Het is toegestaan om digitaal ondertekende documenten aan te leveren. De digitale ondertekening moet voldoen aan de richtlijnen die Impact Hypotheken hanteert.

Algemene stukken van uw klant

- ✓ Gegevens over de notaris die de hypotheekakte laat passeren;
- ✓ Kopie van een origineel en geldig identiteitsdocument (geen rijbewijs);
- ✓ Getekende SEPA-machtiging;
- ✓ Een bankafschrift op naam van uw klant(en) voor de automatische incasso.

Indien van toepassing in verband met verblijfsstatus/verblijf in Nederland:

- ✓ Een door Impact Hypotheken toegestane kopie verblijfsvergunning;
- ✓ Indien er geen BSN op de kopie verblijfsvergunning of identiteitsdocument aanwezig is, dient dit aanvullend aangetoond worden na het uitbrengen van het hypotheekaanbod;
- ✓ Bewijsstuk waaruit blijkt dat aanvrager wiens inkomen nodig is, al minimaal 6 maanden in Nederland staat ingeschreven. Als het inkomen niet nodig is, dient uw klant aan te tonen dat hij of zij minimaal 1 maand in Nederland staat ingeschreven.

Inkomen uit Loondienst

- ✓ Digitaal ingevulde werkgeversverklaring, zonder aangebrachte wijzigingen, opgesteld en ondertekend voor een bevoegd persoon;
- ✓ Salarisstrook.

Indien van toepassing in verband met aard dienstverband:

- ✓ Intentieverklaring/Verklaring voortzetting dienstverband;
- ✓ Jaaropgaven van de laatste drie kalenderjaren bij flexwerker of een tijdelijk dienstverband zonder intentie;
- ✓ Arbeidsovereenkomst van toekomstig dienstverband voor onbepaalde tijd en zonder proeftijd;
- ✓ Verklaring onvoorwaardelijke inkomensverhoging.

Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf, ZZP'ers of DGA's

- ✓ Inkomensverklaring van een door Impact Hypotheken geaccepteerde inkomensbeoordelaar. Een door Impact geaccepteerde inkomensbeoordelaar is te vinden via www.impacthypotheken.nl/ik-ben-zelfstandige;
- ✓ Meest recente Aangifte IB, als er sprake is van een inschrijving in het KVK waarvoor geen inkomensverklaring aangeleverd wordt;
- ✓ Meest recente jaarcijfers als er sprake is van een BV of NV waarvoor geen inkomensverklaring wordt aangeleverd. Bij meer dan 2 ondernemingen dient er altijd een inkomensverklaring van een door Impact Hypotheken geaccepteerde inkomensbeoordelaar aangeleverd te worden, ook al is het inkomen hieruit niet noodzakelijk voor de financiering.

Inkomen uit (toekomstige) lijfrente of alimentatie

- ✓ Een schriftelijke verklaring of meest recente toekenningsbesluit van de uitkerende instantie waarin de hoogte en de duur van de uitkering wordt bevestigd;
- ✓ Een recent polis- of bankspaaroverzicht met een fiscale lijfrenteclausule, historisch rendement, einddatum, startdatum en bedrag premies;
- ✓ Echtscheidingsdocumenten waaruit de hoogte van de alimentatie blijkt (echtscheidingsconvenant, vonnis of notariële akte) en een bankafschrift met daarop de alimentatiestorting.

Onderpand

- ✓ Een kopie van de door alle partijen getekende koopakte;
- ✓ Een gevalideerd taxatierapport, dat op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder is dan 6 maanden. Het taxatie validatie-instituut dat het taxatierapport valideert, moet door Impact Hypotheken zijn erkend. U kunt de erkende instituten vinden op Impacthypotheken.nl;
- ✓ Een (minimaal) energielabel A (dit dient te blijken uit een taxatierapport, een aannemingsovereenkomst of een EPC) of i) een Verduurzamingsdepot, waarin minimaal het bedrag is opgenomen voor de benodigde energielabel verbetering, en ii) een Energielabel indicatie of Energie adviesrapport, waarin de minimaal benodigde investeringen in verduurzaming staan die leiden tot de benodigde energielabelverbetering;
- ✓ Een verbouwingsspecificatie (bijlage bij het taxatierapport);
- ✓ Het bouwkundig rapport volgt het NHG-model en de NHG-normen en is opgemaakt door een bouwkundig adviesbureau;
- ✓ Een kopie van de koop-/aannemingsovereenkomst. In de aanhef of titel van deze overeenkomst is de garantie- en waarborgregeling opgenomen van de instelling, waaraan Stichting Garantie Woning haar keurmerk heeft verleend. Als dit niet het geval is dient het garantiecertificaat separaat te worden aangeleverd;
- ✓ Een meerwerksspecificatie, hier mag ook het meerwerk voor een badkamer en/of keuken in zijn opgenomen;
- ✓ Een verkoopbrochure, als niet uit de aannemingsovereenkomst of meerwerksspecificatie blijkt dat de woning wordt opgeleverd met sanitair en keuken;
- ✓ Een gespecificeerde begroting bij bouw in eigen beheer;
- ✓ Taxatierapport op basis van bestek en tekeningen, in geval van bouw in eigen beheer of niet projectmatige bouw;
- ✓ Een definitieve omgevingsvergunning moet aangetoond worden bij de notaris voor het passeren van de hypotheek;
- ✓ Erfpachtovereenkomst (onderdeel taxatierapport).

Energielabel indicatie en Energie adviesrapport

Bij woningen met een energielabel B t/m G is een Energielabel indicatie of Energie adviesrapport noodzakelijk. Hieruit dient te blijken dat het Verduurzamingsdepot voldoende is om de minimaal noodzakelijke verbetering van het energielabel te bereiken;

- ✓ Verbetering naar energielabel A;
- ✓ Minimale verbetering van 2 energielabels (huidige energielabels is C t/m E); of
- ✓ Minimale verbetering van 3 energielabels (huidige energielabels is F of G).

Energiebesparende voorzieningen

- ✓ Specificatie Energiebesparende voorzieningen c.q. energielabel A++ c.q. EPC-rapport c.q. energieneutrale woning;
- ✓ Nul-op-de-meter-woning: garantie bouwer energieprestatie minimaal 10 jaar.

Echtscheiding

Impact Hypotheken kan pas een bindend aanbod uitbrengen als de inschrijving van de echtscheiding ontvangen is. Bij een afgeronde echtscheiding zijn de volgende documenten nodig:

- ✓ Een kopie van het door alle partijen ondertekende echtscheidingsconvenant;
- ✓ Een kopie van de beschikking van de rechtbank;
- ✓ Een kopie van de (concept)akte van verdeling (indien van toepassing);
- ✓ Bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid, als de woning nog op twee namen staat.

Bewijs eigen middelen

- ✓ Bankafschrift voorzien van NAW-gegevens, zonder doorhaling en met duidelijk zichtbare datum;
- ✓ Waarde polis of bankspaarrekening, inclusief bevestiging verzekeraar/bank dat middelen tijdig beschikbaar zijn;

Schenking;

- ✓ Schenkingsovereenkomst;
- ✓ Kopie identiteitsbewijs van de schenker(s).

Financiële verplichtingen

- ✓ Aflossingsbewijs lening of een BKR- toets die aantoonst dat de lening is afgelost;
- ✓ Bewijs dat verplichting uit eigen middelen is afgelost;
- ✓ Bewijsstukken overige lasten en financiële verplichtingen;
- ✓ Overzicht oorspronkelijke hoofdsom DUO;
- ✓ Schriftelijke bevestiging van de verlaagde hoofdsom bij tussentijdse extra aflossing.

Oversluiting/verkrijging (volledige) eigendom

- ✓ Opgave restantschuld huidige (hypothecaire) leningen;
- ✓ Concept-notariële akte van levering;
- ✓ Akte van afkoop canonverplichting of overeenkomst verkrijging volle eigendom;
- ✓ Financieringsopzet.

Overbrugging

- ✓ Getekende (definitieve) verkoopovereenkomst;
- ✓ Taxatierapport;
- ✓ Opgave restantschuld huidige (hypothecaire) leningen.

10. Fraudepreventie

Impact Hypotheken voert een actief fraudepreventiebeleid. Twijfelt u over een aanvraag of vermoedt u fraude? Neem dan direct contact op via e-mail: veiligheidszaken@Impacthypotheken.nl

10.1 Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH)

Elke aanvraag bij Impact Hypotheken controleren we bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). Is een aanvrager geregistreerd bij SFH, dan wijzen wij de aanvraag af. Ook om andere redenen en omstandigheden kunnen we de aanvraag op fraude afwijzen.

10.2 ABC en ABA-constructies

Wordt een te verkopen pand in een kort tijdsbestek (binnen zes maanden, voorafgaand aan het moment van aanvraag) gekocht en weer verkocht, dan kan er sprake zijn van een ABC-constructie (of ABA-constructie). Deze transacties kunnen opgezet zijn om fraude te plegen. Het is daarom belangrijk dat u alle informatie aan ons voorlegt rondom het te financieren pand dat recent door de verkoper is aangekocht en wordt doorverkocht. ABA-constructies worden door Impact Hypotheken niet geaccepteerd.

10.3 Belangenverstrengeling

Leg mogelijke belangenverstrengelingen direct aan ons voor via e-mail: veiligheidszaken@Impacthypotheken.nl

11. Bestaande Impact Hypotheken

11.1 Verhuisregeling

Een verhuisregeling is bij ons mogelijk. Deze verhuisregeling houdt in dat de leningnemer bij zijn nieuwe lening kan gebruikmaken van de rentecondities van de oude lening (waarbij we rekening houden met de duurzaamheid van de nieuwe woning en de risicoklasse van de lening gebaseerd op de waarde van de nieuwe woning). Dit is gemaximeerd tot de resterende looptijd van de rentevaste periode en tot de uitstaande restant hoofdsom van de oude hypotheek (op moment van passeren van de nieuwe lening). Zijn er meerdere leningdelen bij de oude hypotheek, dan geldt dit per leningdeel. Bij beëindiging van een relatie kan slechts één van de partners gebruikmaken van de verhuisregeling. De belangrijkste voorwaarden van de verhuisregeling zijn:

- ✓ De tijd tussen de aflossing van de oude hypotheek en het aangaan van de nieuwe hypotheek is niet meer dan 12 maanden;
- ✓ De verhuisregeling is alleen te gebruiken voor de aankoop van een woning met ten minste een definitief energielabel A of in combinatie met een Verduurzamingsdepot (dit moet voldoen aan actuele duurzaamheidseisen);
- ✓ De aanvraag voor de verhuisregeling wordt gedaan minstens 1 maand voordat de oude woning is geleverd;
- ✓ Leningnemer heeft aantoonbaar voldoende middelen om de lasten van beide hypotheeken te kunnen betalen en kan in geval van onderwaarde van de oude woning de hypotheek die hoort bij de oude woning aflossen;
- ✓ Passeert een nieuwe hypotheek voordat de 'oude' is afgelost, dan geldt vanaf het moment van passeren voor de 'oude' hypotheek het rentetarief van Impact Hypotheken voor overbruggingsleningen;
- ✓ Het rentepercentage wordt vastgesteld aan de hand van de oorspronkelijke rentepeildatum, de nieuwe LTV en het huidige energielabel van de woning.

11.2 Tussentijdse renteaanpassing

Het is mogelijk om de rentevaste periode tussentijds aan te passen. Afhankelijk van de rentestand kan het zijn dat Impact Hypotheken hiervoor een vergoeding in rekening brengt. De berekening van de vergoeding kunt u vinden in de Algemene Voorwaarden.

11.3 Aanpassen risicoklasse

Als de klant aflost en de lening daardoor in een andere risicoklasse valt, wijzigen wij de risicoklasse automatisch per de 1e dag van de volgende maand.

Is de waarde van de woning tijdens de looptijd van de lening gestegen? Dan kan dit van invloed zijn op de risicoklasse van de lening. Het aanpassen van de risicoklasse gebeurt bij waardestijging niet automatisch. Wanneer uw klant een verzoek indient voorzien van een taxatierapport of een WOZ aanlevert die voldoet aan de eisen van Impact hypotheken, dan passen wij de waarde aan en de risicoklasse per de 1e dag van de volgende maand aan.

11.4 Gedeeltelijk royement / splitsing / wijziging onderpand of wijzigen zekerheden

Bij een verzoek voor een gedeeltelijk royement, gedeeltelijke (af)splitsing of andere wijzigingen met betrekking tot het onderpand (zoals bijvoorbeeld aanpassing opstalrecht, erfpachtrecht, schade afhandeling, ruilverkaveling of aanverwante situaties) of zekerheden, wordt in de meeste situaties aansluiting gezocht met de NHG voorwaarden.

11.5 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid, aanpassen of toevoegen van (mede)leningnemers

Een verzoek voor een ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid, een aanpassing of toevoeging van een leningnemer, wordt altijd getoetst aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de Hypotheekgids. Is de hypotheek op basis van deze voorwaarden niet mogelijk, dan beoordelen we of de hypotheek qua inkomen minimaal voldoet aan de beheernormen (we volgen hierbij de uitgangspunten van NHG). Daarbij beoordelen we op individuele basis of we de lasten passend vinden bij de situatie van leningnemer(s) en voortzetting van de hypotheek verantwoord is. Hieruit kan volgen dat we, ondanks een positieve toets op beheernormen, afwijken van de uitkomst en/of aanvullende voorwaarden stellen. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

- ✓ De hypotheek bedraagt niet meer dan 90% van de marktwaarde;
- ✓ Er mag in elk geval minimaal 6 maanden geen betalingsachterstand zijn geweest op de lopende hypotheek;
- ✓ Een aanvraag voor ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid op basis van beheernormen is niet mogelijk binnen 12 maanden na het afsluiten van een Impact Hypotheek. Dit geldt ook bij een verhoging of verhuisregeling.

Voor het beoordelen en uitvoeren van een ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid, een aanpassing of toevoeging van leningnemers brengen wij, na goedkeuring, administratiekosten in rekening.

11.6 Toestemming voor verhuur

Alleen in uitzonderlijke situaties en, in alle gevallen, na schriftelijke goedkeuring van Impact Hypotheken is toestemming voor verhuur mogelijk.

11.7 Vestiging vervolghypotheek door derden

Alleen na schriftelijke toestemming van Impact Hypotheken is het toegestaan een tweede of hogere hypotheek te vestigen.

11.8 Wijzigen hypotheekvorm

Het is mogelijk om, op basis van een schriftelijk verzoek, de hypotheekvorm van een leningdeel te veranderen. Dit kan van lineair naar annuïtair, van annuïtair naar lineair of van aflossingsvrij naar lineair of annuïtair. Voor de uitvoering van het wijzigen van de hypotheekvorm brengen wij, na goedkeuring, administratiekosten in rekening.

11.9 Extra (gedeeltelijke) aflossing leningdeel

Een extra aflossing op een leningdeel wordt gebruikt om de maandelijkse lasten te verlagen. Alleen op verzoek en na schriftelijke goedkeuring van Impact Hypotheken kan een extra aflossing gebruikt worden voor het inkorten van de looptijd van een leningdeel.

12. Samenvatting bijzonderheden acceptatiebeleid

Impact Hypotheken volgt daar waar mogelijk de NHG-voorwaarden echter niet alles past binnen ons beleid, hieronder zetten wij de belangrijkste uitzonderingen nog eens voor u op een rij:

- ✓ Woningen met energielabel B t/m G kunnen alleen gefinancierd worden in combinatie met een Verduurzamingsdepot. De hoogte van het Verduurzamingsdepot dient minimaal overeen te komen met de minimaal benodigde investering in verduurzaming, zoals dit is opgenomen in de Energielabel indicatie of het Energie adviesrapport;
- ✓ Een aanvrager dient minimaal 18 jaar oud te zijn;
- ✓ Wij financieren maximaal 2 aanvragers en sluiten een familierelatie tussen klanten uit; Uw klant dient aantoonbaar minimaal 6 maanden in Nederland te staan ingeschreven of minimaal 1 maand indien zijn/haar inkomen niet benodigd is;
- ✓ Inkomen uit familie- of partnerrelatiesfeer wordt alleen meegenomen indien dit minimaal 12 maanden aantoonbaar bestaat;
- ✓ Voor aanvragers met een 30% regeling nemen wij het bruto-inkomen mee als toetsinkomen; Inkomen uit loondienst nemen we mee voor maximaal 45 uur per week;
- ✓ Kasbetalingen accepteert Impact Hypotheken niet. Als er kasbetaling is aangegeven op de salarisstroom, maar er toch overmakingen hebben plaatsgevonden, dan ontvangen we graag 3 salarisstroken. Plus de bankafschriften van 3 volledige maanden met daarop de betreffende salarisbijgeschrijvingen;
- ✓ Inkomen uit tijdelijke uitkeringen nemen we niet mee in de berekening van het toetsinkomen; Inkomen in buitenlandse valuta nemen we niet mee in de berekening van het toetsinkomen; Een financiering op basis van een Perspectiefverklaring of Arbeidsmarktscan is niet mogelijk; Wij maken geen gebruik van de verruimde mogelijkheden voor senioren;
- ✓ Kredieten zijn afgelost en opgeheven als dit vereist is in het hypotheekvoorstel;
- ✓ A-coderingen, overige achterstanden in BKR of SR-coderingen accepteren we niet, ook niet als deze afgelost zijn;
- ✓ De minimale marktwaarde van het onderpand is €100.000,-; De minimale lening is €75.000,-;
- ✓ Wij verstrekken geen leningen voor woonboten, woonwagens, winkelpanden, recreatiewoningen of woonboerderijen met een agrarische bestemming;
- ✓ Onderpanden op particulier erfpacht zijn uitgesloten;
- ✓ Een financiering op een onderpand met of in combinatie met koop- of subsidieregeling is niet mogelijk;
- ✓ Financiering met een Groninger Akte is niet mogelijk;
- ✓ Een financiering in combinatie met een starterslening is niet mogelijk;