Acceptatiebeleid Woninghypotheken Intermediair



2026/10

Inhoud

Algemeen		5
Inbreng eigen middelen		5
Afwijkingen		5
Explain		5
Documentbeheer		5
Hoofdstuk 1: De klanten		6
1.1	Algemeen	6
1.2	BKR-toetsing	6
1.3	Meerdere kredietnemers en eigendom woning	6
Hoofdstuk 2: Inkomen		8
2.1	Algemeen	8
2.1.1	Inkomensdaling binnen 10 jaar	8
2.1.2	Inkomensdaling door naderend pensioen en/of AOW	8
2.1.3	Overige inkomensdalingen binnen 10 jaar	8
2.1.4	Tijdelijke inkomensarme periode	8
2.2	Inkomen uit loondienst	9
2.2.1	Niet-vast inkomen	9
2.2.2	Dienstverband	9
2.2.3	Vast dienstverband	9
2.2.4	Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor onbepaalde tijd	9
2.2.5	Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring voor onbepaalde tijd	9
2.2.6	Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie	9
2.2.7	Toekomstig inkomen binnen zes maanden	10
2.2.8	Tijdelijk dienstverband AIOS, ANIOS en HAIO, promovendus en wetenschappelijk onderzoeker	10
2.2.9	Dienstverband bij internationale organisaties	10
2.2.10	Inkomen uit overige werkzaamheden	10
2.2.11	Dividend uit minderheidsdeelneming	10
2.2.12	Inkomen niet belast in box 1	10
2.3	Inkomen uit pensioen	10
2.3.1	AOW	10
2.3.2	(Toekomstig) ouderdomspensioen	10
2.3.3	(Toekomstig) Netto-Ouderdomspensioen	11
Inkomen uit (toekomstige) lijfrente		11
2.3.4	(Toekomstig) inkomen uit een Oudedagsverplichting (ODV)	11
2.3.5	Inkomen uit (toekomstige) netto lijfrente	11
2.3.6	(Toekomstig) inkomen uit pensioen in eigen beheer	11
2.3.7	Nabestaandenpensioen	11
2.4	Inkomen uit sociale uitkeringen	11
2.4.1	Inkomen uit arbeidsongeschiktheidsverzekering	11
2.4.2	ANW	11
2.4.3	Inkomen uit partneralimentatie	11
2.4.4	Inkomen uit vermogen	11
2.6	Inkomen uit verhuur van panden die de klant in zijn bezit heeft	11
2.7	Ondernemersinkomen	12
2.8	Inkomen dat niet meetelt	12
Hoofdstuk 3: Financiële verplichtingen		13
3.1	Algemeen	13
3.2	Leningen met bestedingsdoel financiering eigen woning	13
3.3	Overige hypothecaire leningen op andere panden (niet voor verhuur)	13
3.4	Overige leningen niet hypothecair op andere panden (niet voor verhuur)	13
3.5	Overige leningen met als bestedingsdoel vastgoed voor de verhuur	13
3.5.1	Consument of professional	13
3.5.2	Consument (MCD)	13
3.5.3	Professionele vastgoedbelegger	13

3.6	Consumptief deel hypothecaire lening	13
3.7	RC-directie	13
3.8	Overige leningen bij de bv	13
3.9	Te betalen partneralimentatie	14
3.10	DUO-lening	14
3.11	Erfpachtcanon	14
3.12	BKR-geregistreerde kredieten	14
3.13	Overige leningen en kredieten	14
3.14	Leen- en schenkconstructie	15
Hoofdstuk 4: Onderpand		16
4.1 Algemeen		16
4.2	Kenmerken onderpand	16
4.2.1	Niet-financierbare onderpanden	16
4.2.2	Financierbare onderpanden mits goedgekeurd of aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan	16
4.3	Taxatierichtlijnen	16
4.4	Marktwaarde	17
4.5	Nieuwbouw	17
4.6	Omgevingsvergunning	18
4.7	Groninger akte	18
4.8	ABC- en ABBA-constructies	18
4.9	Vereniging van Eigenaren (VvE)	18
4.10	Erfpacht overheid	19
4.11	Particuliere erfpacht	19
4.12	Voortdurende erfpacht	19
4.13	Eeuwigdurende erfpacht	19
4.14	Economisch of juridisch overdracht	19
4.15	Verzekering onderpand	19
Hoofdstuk 5: Toetsing		20
5.1	Algemeen	20
5.2	Toetsing toegestane financieringslasten	20
5.3	Dubbele lasten	21
5.4	Maximaal aflossingsvrije hypothecaire lening	22
5.4.1	Oversluitsituatie	22
5.4.2	Als de werkelijke financieringslasten substantieel lager zijn dan het maximale woonlastenpercentage	22
5.4.3	Bij een gemengde levensverzekering zonder lijfrente clausule met een gegarandeerde uitkering of verpande spaarrekening	22
5.5	Toetsing op onderpand	22
Hoofdstuk 6: Hypotheekproduct		24
6.1	Hypotheekvormen	24
6.2	Looptijd	24
6.3	Minimaal of maximaal hypotheekbedrag	24
6.4	Recht van eerste hypotheekrecht	24
6.5	Tijdelijke verhuur van de woning	24
6.6	Overlijdensrisicoverzekering	24
6.7	Overbruggingshypotheek	24
6.8	Bouwdepot	25
6.9	Bankgarantie	25
6.10	Marktwaardedekkingsratio als basis voor renteaanbieding	25
6.11	Verhuisregeling	25
6.12	Renteaanbod	25
6.13.1	Geldigheidsduur offerte woninghypotheek en nieuwbouw	25
6.13.2	Geldigheidsduur offerte woninghypotheek en bereidstellingsprovisie	25
6.13.3	Geldigheidsduur offerte extra woninghypotheek en bereidstellingsprovisie	26

Hoofdstuk 7: Explain en Maatwerk

Algemeen		27
Wat is de werkelijke lasten toets?		27
7.	Explain overschrijding toegestane financieringslasten	27
7.2	Maatwerkoplossing pensioengerechtigde leeftijd binnen 10 jaar	27
7.3	Maatwerk gepensioneerden	27
7.4.	Zuiver oversluiten	27
7.5	Maatwerk Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	27

.

Algemeen

Het Acceptatiebeleid Woninghypotheken Intermediair bevat de belangrijkste acceptatiecriteria die Handelsbanken hanteert voor het beoordelen van aanvragen en het verstrekken van een particuliere Woninghypotheek of Extra Woninghypotheek. Handelsbanken houdt zich daarbij aan de eisen die wet- en regelgeving aan Handelsbanken stelt. Ons beleid past daarom binnen de regels van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet en de Gedragscode Hypothecaire financiering.

Het Acceptatiebeleid Woninghypotheken Intermediair geldt voor de volgende situaties:
– Aankoop woning (starter of doorstromer)
– Nieuwe lening op een bestaande woning
– Interne oversluiting met verhoging van de lening
– Aankoop woning voor de Extra Woninghypotheek
– Externe oversluiter/ophoger voor de Extra Woninghypotheek
– Relatiebeëindiging
– Omzetting van productvorm annuïteit/lineair naar aflossingsvrij
– Verlengen/verkorten looptijd bij een annuïtaire of lineaire lening
Een financiering met NHG is niet mogelijk bij Handelsbanken.

Inbreng eigen middelen

Wanneer de kredietaanvrager(s) meer dan € 10.000,- eigen middelen (spaargeld) gebruikt, dan dient een bewijs hiervan in het dossier aanwezig te zijn.

Afwijkingen

Afwijken van het Acceptatiebeleid Woninghypotheken Intermediair is niet mogelijk, met uitzondering van een beperkt aantal regels. Deze regels staan expliciet benoemd in het acceptatiebeleid, waarbij wordt aangegeven dat u dit kunt voorleggen aan Handelsbanken.

Let op

Het Acceptatiebeleid Woninghypotheken Intermediair is uitsluitend bedoeld voor intermediairs die samenwerken met Handelsbanken. De informatie in dit document is afgestemd op hun kennisniveau en is niet bedoeld voor communicatie aan consumenten. Het is niet toegestaan dit document te verspreiden. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Heeft u vragen of opmerkingen over dit beleid, of constateert u onjuistheden? Neem dan contact op met uw vaste contactpersoon bij Handelsbanken.



Hoofdstuk 1: De klanten

1.1 Algemeen

Dit Acceptatiebeleid Woninghypotheken Intermediair beschrijft hoe Handelsbanken omgaat met het fiatteren van dehypothecaire lening. De basis hiervoor zijn de in- en externe fiatteringsregels voor elke individuele klant.

Voorwaarden
Wij verstrekken alleen woninghypotheken aan klanten als de klant:
– Het voor de woninghypotheek benodigde inkomen in euro's ontvangt en het arbeidscontract is opgesteld in euro's en
– Op een adres in Nederland is ingeschreven. Indien dit niet het geval is kan dit voorgelegd worden bij hetbetreffende Handelsbanken-kantoor en
– Het vermogen wat nodig is om de gevraagde financiering te krijgen, aanhoudt in euro's.

Daarnaast is iedere kredietnemer
– 18 jaar of ouder of meerderjarig door handlichting of huwelijk.
– Handelingsbekwaam.
– Een natuurlijk persoon.

Acceptatie kredietaanvrager
– De Nederlands nationaliteit heeft
– De nationaliteit heeft van een EU-lidstaat of Noorwegen, Liechtenstein, IJsland of Zwitserland
– Een verblijfsvergunning (type II,IV,V) voor onbepaalde tijd in Nederland
– Een verblijfsvergunning type EU/EER) Duurzaam verblijf burgers van de Unie
– Een verblijfsvergunning (type I en III) voor bepaalde tijd in Nederland met een niet tijdelijk verblijfsdoel
– Een verblijfsvergunning (Type Familielid EU/EER)
– Verenigd Koninkrijk met verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd
– Verenigd Koninkrijk met verblijfsvergunning voor bepaalde tijd.

Handelsbanken toets elke aanvrager na binnenkomst van de hypotheekaanvraag/ aanvraagformulier. Hiervoor maakt Handelsbanken gebruik van de database van de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken en die van de Externe Verwijzing Applicatie.

1.2 BKR-toetsing

Handelsbanken toetst de kredietaanvrager voor nieuwe of uit te breiden woonhuishypotheken altijd bij Bureau Krediet Registratie (BKR). Het resultaat van deze toets moet worden meegenomen in de beoordeling van de hypotheekaanvraag.

Wanneer de kredietaanvrager woont in, of de nationaliteit heeft van, België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, voeren we daarnaast een BKR-buitenland toets uit.

Wanneer uit de toetsing blijkt dat de kredietaanvrager een lening of hypotheek heeft met een codering of achterstandsmelding, dan is een hypotheek bij Handelsbanken niet mogelijk:
– Achterstandscodering met code 1 t/m 5
– Een codering op een hypotheek (HY)
– Een nog lopende schuldregeling (SR,SH,SK).

De onderstaande achterstandscoderingen accepteren wij wel:
– Een A-melding of 1-codering en deze melding of codering op moment van aanvraag is hersteld (H).
– Een A-melding of 1-codering, waarbij de kredietaanvrager, met een verklaring van de geldverstrekker, kan aantonen dat de achterstanden volledig zijn afgelost.

1.3 Meerdere kredietnemers en eigendom woning

Gezamenlijke bewoning en gezamenlijk eigenaarschap
– Beide personen worden kredietnemer. Daarmee is ieder hoofdelijk aansprakelijk voor alles wat uit hoofde van de lening verschuldigd is. Bij het aangaan van de lening ondertekenen beide klanten de hypotheekofferte en de hypotheekakte als hoofdelijk schuldenaar. Indien partijen zijn gehuwd of een geregistreerd partnerschap zijn aangegaan, dan geven partijen elkaar over en weer toestemming voor het bezwaren van de Woning (door middel van een hypotheekrecht).

Gezamenlijke bewoning, één eigenaar die het pand financiert
Als twee personen/partners gezamenlijk in de woning gaan wonen, waarvan één van beiden eigenaar wordt of is,dan hanteert Handelsbanken standaard het volgende beleid:
– De eigenaar van de woning wordt kredietnemer en daarmee aansprakelijk.
– Indien partijen zijn gehuwd of een geregistreerd partnerschap zijn aangegaan, dan moet de partner die geen eigenaar van de woning is toestemming geven voor het bezwaren van de woning (door middel van een hypotheekrecht).

Gezamenlijke bewoning, gezamenlijke financiering, maar één eigenaar
Als twee personen/partners gezamenlijk in de woning gaan wonen, waarvan één van beiden eigenaar wordt of is en het inkomen of vermogen van de partner die geen eigenaar is, nodig is voor de verstrekking van de lening, dan hanteert Handelsbanken het volgende beleid:

– De eigenaar van de woning en de partner die geen eigenaar is, worden beiden kredietnemer en daarmee beiden hoofdelijk aansprakelijk. Bij het aangaan van de lening ondertekenen beide klanten de hypotheekofferte en de hypotheekakte als hoofdelijk schuldenaar. Indien partijen zijn gehuwd of een geregistreerd partnerschap zijn aangegaan, dan geven partijen elkaar over en weer toestemming voor het bezwaren van de Woning (door middel van een hypotheekrecht).

Meer dan twee kredietnemers
Het financieren van meer dan twee kredietnemers binnen één financieringsaanvraag is niet toegestaan.



Hoofdstuk 2: Inkomen

2.1 Algemeen

Er zijn verschillende vormen van inkomen. In dit hoofdstuk staat beschreven:
– Welke inkomensbronnen wij als Handelsbanken accepteren
– Welk inkomen wij als toetsinkomen gebruiken
– Welke documenten nodig zijn, staat op de documentenlijst.

Loonbeslag/Looncessie
Is er bij één van de kredietaanvragers sprake van loonbeslag of looncessie, dan verstrekken wij geen hypotheek.

Model werkgeversverklaring
Een volledig ingevulde en ondertekende werkgeversverklaring, conform het NHG-Model, wordt geaccepteerd door Handelsbanken.

Expat 30%-regeling
Voor klanten met een 30%-regeling nemen wij het bruto-inkomen mee als toetsinkomen. Ook als er sprake is van een andere fiscale regeling waarbij het inkomen (gedeeltelijk) minder wordt belast.

Buitenlands euro inkomen
Als een kredietaanvrager inkomen in euro's ontvangt waarvoor hij belastingplichtig is buiten Nederland, dan wordt de financieringslast van de hypotheek vastgesteld op basis van niet-fiscaal aftrekbare rente. De kredietaanvragermoet wel ingezetene in Nederland zijn.

Ouderschapsverlof
Als de kredietaanvrager ouderschapsverlof heeft dat binnen 6 maanden na de offertedatum eindigt, mag rekening gehouden worden met het hogereinkomen, mits de werkgever dit schriftelijk bevestigt. Wanneer het ouderschapsverlof niet binnen 6 maanden eindigt, dan houden we rekening met het salaris waar het ouderschapsverlof in mindering is gebracht (brutosalaris minus ouderschapsverlof)..

2.1.1 Inkomensdaling binnen 10 jaar

Wanneer sprake is van een inkomensdaling binnen 10 jaar en er ontstaat in die 10 jaar een overschrijding op de toegestane lasten, dan houden we hier rekening mee in de beoordeling van de aanvraag. Op het moment van een inkomensdaling moet zekerheid bestaan dat het resterende inkomen, op het moment van inkomensdaling, voldoende is om de lasten van de lening te kunnen betalen. Hieronder staat beschreven hoe we dit per categorie vaststellen.

2.1.2 Inkomensdaling door naderend pensioen en/of AOW

Ontstaat er binnen 10 jaar een overschrijding van de toegestane financieringslasten doordat de kredietaanvrager(s) de vastgestelde pensioengerechtigde leeftijd bereikt, dan wordt hier rekening mee gehouden in het beoordelen van de aanvraag. De totale financieringslaten mogen niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast. In hoofdstuk 7.2 van dit acceptatiebeleid staat beschreven hoe we dit beoordelen met bijbehorende voorwaarden die gevolgd dienen te worden.

Wanneer de pensioengerechtigde leeftijd nog niet definitief is vastgesteld, kan worden uitgegaan van de vastgestelde maximale pensioengerechtigde leeftijd (momenteel 67 jaar en 3 maanden).

2.1.3 Overige inkomensdalingen binnen 10 jaar

Ontvangt de kredietaanvrager inkomen uit bijvoorbeeld partneralimentatie, ANW of een tijdelijke lijfrente-uitkering? Dan nemen we dit inkomen mee in de kredietaanvraag voor de duur dat de kredietaanvrager dit inkomen ontvangt. Indien binnen tien jaar door verlaging of wegvallen van het inkomen een overschrijding in de inkomens/lastentoetsontstaat, dan moet deze overschrijding opgelost worden door middel van een versneld aflosschema, waardoor deaanvraag in de toekomst ook past.

2.1.4 Tijdelijke inkomensarme periode

Wanneer de genormeerde financieringslast van de hypotheek op de aanvraagdatum gedurende een periode van maximaal vier jaar hoger is dan de maximaal toegestane woonlast, dan is een hypothecaire lening mogelijk bij Handelsbanken als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
– De kredietaanvrager kan het verschil tussen de genormeerd financieringslast en de maximaal toegestane woonlast gedurende deze inkomensarme periode opvangen met aantoonbaar vrij vermogen.
– Na afloop van deze inkomensarme periode ontvangt de klant pensioeninkomen en/of AOW.
– Na afloop van deze inkomensarme periode is de genormeerde financieringslast van de hypothecaire lening niet hoger dan de maximaal toegestane financieringslast.
– Er moet duidelijk gemotiveerd worden waarom dit in deze specifieke klantsituatie verantwoord is.

2.2 Inkomen uit loondienst

Het inkomen uit loondienst kan bestaan uit een basissalaris en andere inkomensbestanddelen. Onderstaande inkomenscomponenten maken onderdeel van het toetsinkomen en staan in de werkgeversverklaring:
– Bruto jaarsalaris
– Vakantietoeslag
– Vaste 13e maand
– Vaste eindejaarsuitkering
– Inkomenscomponenten die gebundeld zijn in een zogenaamd keuzebudget*
– Onregelmatigheidstoeslag; het bedrag over de laatste 12 maanden
– Overwerk; het bedrag over de laatste 12 maanden
– Provisie; het bedrag over de laatste 12 maanden
– Ploegentoeslag; het bedrag over de laatste 12 maanden
– Bonus, tantième en winstuitkeringen (zie paragraaf 2.2.1. voor aanvullende documenten)
– In de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen.

De hoogte van het toetsinkomen wordt vastgesteld volgens onderstaande regels.

* Inkomenscomponenten die zijn gebundeld in een zogenaamd keuzebudget dat de werknemer flexibel kan inzetten binnen zijn arbeidsvoorwaarden (denk aan IKB-budget, flexbudget of keuzebudget).

2.2.1 Niet-vast inkomen

Bonus, tantième en winstuitkeringen
Voor het meenemen van deze inkomensbestanddelen nemen we het gemiddelde van de afgelopen drie kalenderjaren mee met een maximum van het laatste jaar. De uitkering moet in ieder geval tweemaal ontvangen zijn in de afgelopen drie kalenderjaren en blijken uit een werkgeversverklaring, salarisstroken en/of uit een schrijven vande werkgever, waaruit de hoogte van de bonus blijkt.

In de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen.

Dit onderdeel moet op de werkgeversverklaring met voetnoot 3 aangemerkt zijn.

2.2.2 Dienstverband

Als op de werkgeversverklaring is aangegeven dat het dienstverband wordt beëindigd, neemt Handelsbanken dit inkomen niet mee bij het bepalen van het toetsinkomen. Als de klant aantoonbaar binnen vier maanden na de datum van beëindiging van het huidige dienstverband een nieuw dienstverband zonder proeftijd heeft, neemt Handelsbanken het inkomen van deze kredietaanvrager wel mee bij het bepalen van het toetsinkomen. De klant moet de lasten van de nieuwe lening(en), vanaf het moment van passeren tot het nieuwe dienstverband van start gaat, met eigen geld kunnen betalen.

2.2.3 Vast dienstverband

Er is sprake van een vast dienstverband als de kredietaanvrager een arbeidsovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd.
Het inkomen geldt in dat geval als toetsinkomen, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
– De proeftijd is verstreken en
– De werkgever heeft geen intentie om het dienstverband te beëindigen.

2.2.4 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor onbepaalde tijd

Er is sprake van een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring als de kredietaanvrager een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd heeft en de werkgever een “verklaring voortzetting dienstverband voor onbepaalde tijd” heeft afgegeven op de werkgeversverklaring. Het inkomen geldt dan als toetsinkomen, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
– De proeftijd is verstreken en
– De werkgever heeft geen intentie om het dienstverband te beëindigen.

2.2.5 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring voor onbepaalde tijd

Er is sprake van een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring als de kredietaanvrager een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd heeft en de werkgever geen “Verklaring voortzetting dienstverband” af heeft gegeven. In dat geval geldt als toetsinkomen het gemiddelde inkomen over de laatste drie kalenderjaren, met als maximum het inkomen in het laatste jaar. Dit toetsinkomen mag niet hoger zijn dan het inkomen zoals gespecificeerd op de werkgeversverklaring. Handelsbanken accepteert geen tijdelijke uitkeringen, zoals WW en WGA. Deze mogen in de berekening van het gemiddelde inkomen niet meegenomen worden.
Wanneer de kredietaanvrager ondernemer is geweest, kan het toetsinkomen worden berekend over de laatste drie kalenderjaren, met als maximum het inkomen van het laatste jaar. Dit is alleen van toepassing als de aanvrager in dezelfde branche werkzaam is geweest en de onderneming geen schulden heeft.

2.2.6 Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie

Er is sprake van een vast dienstverband als inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie mag worden meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen als er sprake is van bijvoorbeeld uitzendwerk, werk als oproepkracht, seizoenswerk of 0-uren contract. In dat geval geldt als toetsinkomen het gemiddelde inkomen over de laatste drie kalenderjaren, met als maximum het inkomen in het laatste jaar. Dit toetsinkomen mag niet hoger zijn dan het inkomen

zoals gespecificeerd op de werkgeversverklaring. Handelsbanken werkt niet met een perspectiefverklaring.Wanneer de kredietaanvrager ondernemer is geweest, kan het toetsinkomen worden berekend over de laatste drie kalenderjaren, met als maximum het inkomen van het laatste jaar. Dit is alleen van toepassing als de aanvrager in dezelfde branche werkzaam was en de onderneming geen schulden heeft.

2.2.7 Toekomstig inkomen binnen zes maanden

Is er sprake van een onvoorwaardelijke inkomensstijging binnen zes maanden bij de huidige werkgever (vast dienstverband of tijdelijk dienstverband met intentie tot een vast dienstverband)? Dan accepteren we dit hogere inkomen als toetsinkomen.

2.2.8 Tijdelijk dienstverband AIOS, ANIOS en HAIO, promovendus en wetenschappelijk onderzoeker

Wanneer er sprake is van een AIOS, ANIOS, HAIO, promovendus en wetenschappelijk onderzoeker dan wordt het inkomen meegenomen als toetsinkomen, conform de voorwaarden voor een vast dienstverband (zie paragraaf 2.2.4).

2.2.9 Dienstverband bij internationale organisaties

Als aan onderstaande voorwaarden is voldaan, wordt een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd als vast dienstverband behandeld (zie paragraaf 2.2.4) voor het bepalen van het toetsinkomen:
– De proeftijd is verstreken.
– Er geen intentie is tot beëindiging van het dienstverband.
– De werkgever komt voor op de lijst van internationale organisaties van de Rijksoverheid en/of het Ministerie van Buitenlandse zaken.

2.2.10 Inkomen uit overige werkzaamheden

Voor aanvragers die door de Belastingdienst niet worden gezien als ondernemer (waarbij sprake is van 'resultaat uit overige werkzaamheden'). Er kan een inkomen worden meegenomen als het resultaat volgens de IB-aangifte wordt genoten uit overige werkzaamheden. Het inkomen stellen we vast o.b.v. de IB-aangiften over de afgelopen 3 kalenderjaren.

Het toetsinkomen: het gemiddelde jaarinkomen over de laatste 3 volledige kalenderjaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar.

2.2.11 Dividend uit minderheidsdeelneming

Onder een minderheidsdeelneming verstaan we een aandelenbelang van minder dan 5 % in een nietbeursgenoteerde onderneming. Hierbij houden we rekening met het gezamenlijke aandelenbelang van de aanvrager en diens fiscaal partner.

Het toetsinkomen: voor de bepaling van het toetsinkomen wordt het gemiddelde van de in privé ontvangen bruto dividenden over de afgelopen drie kalenderjaren gehanteerd, met een max mum van het laatste kalenderjaar.

2.2.12 Inkomen niet belast in box 1

Als een inkomen conform acceptatiebeleid Handelsbanken mag worden meegenomen als toetsinkomen en dit inkomen is niet belast in Box 1, dan mag dit netto-inkomen na aftrek van eventuele interne belasting (de zogenaamde 'internal tax'), gebruteerd worden meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen

Voorwaarden:
– De werkgever houdt op grond van wet- en regelgeving geen loonbelasting in.
– Onder inkomen dat niet is belast in Box 1 wordt verstaan inkomen dat in geen enkel land aan inkomstenbelasting is onderworpen.
– Het te bruteren inkomen is vast, bestendig, vrij besteedbaar en onvoorwaardelijk. Dit inkomen vormt ook de basis voor de bepaling van de bruteringsfactor.
– Het te bruteren inkomen is volledig aantoonbaar (bijvoorbeeld door middel van een arbeidsovereenkomst, de CAO, een 'Regulations' document of andere formele documentatie waaruit de aard en bestendigheid van het inkomen blijkt).

Wanneer het inkomen van de klant in geen enkel land worden belast hanteren we de volgende bruteringsfactor:
– Totaal netto jaarinkomen kleiner dan € 75.000 met bruteringsfactor van: 1.6
– Totaal netto jaarinkomen groter dan € 75.000 met bruteringsfactor van: 1.7

2.3 Inkomen uit pensioen

2.3.1. AOW

De AOW-uitkering die de kredietaanvrager al ontvangt nemen we mee als inkomen. De te verwachten AOW nemen we volledig mee als toekomstig inkomen bij een aanvraag voor een hypothecaire lening vanaf AOW-gerechtigde leeftijd.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

2.3.2. (Toekomstig) ouderdomspensioen

De uitkering uit een pensioenfonds die de kredietaanvrager al ontvangt nemen we volledig mee. De te verwachten (toekomstige) pensioenuitkering (pensioenaanspraak/pensioentoezegging) nemen we volledig mee als toekomstig inkomen bij een aanvraag voor een hypothecaire lening vanaf pensioendatum.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld

2.3.3. (Toekomstig) Netto-Ouderdomspensioen

De uitkering uit een pensioenfonds die de krediet-aanvrager al ontvangt nemen we volledig mee. De te verwachten (toekomstige) pensioenuitkering (pensioenaanspraak/pensioentoezegging) nemen we volledig mee als toekomstig inkomen bij een aanvraag voor een hypothecaire lening vanaf pensioendatum.

Toetsinkomen: het netto jaarbedrag inclusief vakantiegeld mag gebruteerd worden tegen 1,6.

2.3.4. Inkomen uit (toekomstige)

Een lopende lijfrente-uitkering
Bij de bepaling van het toetsinkomen kunnen lopende uitkeringen meetellen als inkomen zolang de uitkering loopt.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag van de lijfrente-uitkering.

Een toekomstige lijfrente-uitkering
Toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct mag ook tot het pensioeninkomen worden gerekend. Dit kan alleen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

– Er moet sprake zijn van een lijfrenteverzekering of een lijfrentespaarproduct, waarin een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen
– Toekomstige inleg van premies nemen we niet mee
– Toekomstig rendement nemen we niet mee
– Het berekende toetsinkomen nemen we mee vanaf de te verwachten AOW-datum

Toetsinkomen: het actuele opgebouwde kapitaal gedeeld door 20 jaar vanaf de te verwachten AOW-datum.

2.3.5 Inkomen uit (toekomstige) netto lijfrente

Een lopende netto lijfrente-uitkering
Bij de bepaling van het toetsinkomen kunnen lopende nettouitkeringen meetellen als inkomen zolang de uitkering loopt.

Toetsinkomen: het netto jaarbedrag van de lijfrente-uitkering mag gebruteerd worden tegen 1,6.

Een toekomstige netto lijfrente-uitkering
Toekomstig inkomen uit een netto lijfrenteproduct mag ook tot het pensioeninkomen worden gerekend. Dit kan alleen als aan devolgende voorwaarden wordt voldaan:
– Er moet sprake zijn van een lijfrenteverzekering of een lijfrentespaarproduct, waarin een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen
– Toekomstige inleg van premies nemen we niet mee
– Toekomstig rendement nemen we niet mee
– Het berekende toetsinkomen nemen we mee vanaf de te verwachten AOW-datum

Toetsinkomen: het actuele opgebouwde kapitaal mag gebruteerd worden tegen 1.6. Het gebruteerde kapitaal wordt gedeeld door 20 jaar vanaf de te verwachten AOW-datum

2.3.6. (Toekomstig) inkomen uit pensioen uit eigen beheer

Het (toekomstig) inkomen uit pensioen in eigen beheer, kunt u vaststellen met een actuariële berekening (niet ouder dan één jaar). Uit deze berekening blijkt het bruto jaarbedrag dat als toetsinkomen meegenomen mag worden. De accountant moet verklaren dat de aanvrager dit bedrag onttrekt en kan blijven onttrekken gedurende de vastgestelde looptijd.

Voorwaarden:
– Er moet sprake zijn van een holding of pensioen bv.

2.3.7. Nabestaandenpensioen

De uitkering die de aanvrager al ontvangt (partnerpensioen) van een pensioenfonds van de overleden (ex-)partner nemen we mee als inkomen bij een aanvraag voor een lening.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag.

2.4 Inkomen uit sociale uitkeringen

Handelsbanken neemt een uitkering mee als toetsinkomen wanneer er sprake is van WAO/WAZ-uitkering, IVA-uitkering of een Wajonguitkering en er in de toekomst geen herkeuring meer plaatsvindt. Op basis van het toekenningsbesluit van de uitkerende instantie stellen wij de hoogte van het toetsinkomen vast.

Toetsinkomen: bruto jaarbedrag van de uitkering.

2.4.1 Inkomen uit arbeidsongeschiktheidsverzekering

Als een klant inkomen vanuit een arbeidsongeschiktheidsverzekering ontvangt, dan mag dit worden meegenomen als inkomen. Voorwaarde hiervoor is dat er geen herbeoordeling gaat plaatsvinden en de klant volledig is afgekeurd.

Toetsinkomen: bruto jaarbedrag van de uitkering.

2.4.2 ANW

De uitkering die de kredietaanvrager al ontvangt uit een ANWuitkering nemen we mee als inkomen in de aanvraag voor eenlening voor zolang er recht op de uitkering bestaat. Toetsinkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

2.4.3 Inkomen uit partneralimentatie

Wanneer een aanvrager inkomen uit partneralimentatie ontvangt, dan mag u dit meenemen als inkomen voor de resterende looptijd van de alimentatie.

Toetsinkomen: jaarlijks bedrag van de actuele partneralimentatie.

2.5 Inkomen uit vermogen

Van vrij beschikbaar spaargeld, obligaties en/of aandelen, die niet voor de woning(financiering) wordt aangewend, mag maximaal 3% worden meegenomen in het toetsinkomen. Wanneer de (gewogen) geoffreerde hypotheekrente lager is dan 3%, danwordt gerekend met maximaal de (gewogen) hypotheekrente.

Toetsinkomen: inkomen uit vermogen zoals bovenstaand beschreven.

2.6 Inkomen uit verhuur van panden die de klant in zijn bezit heeft

Heeft een aanvrager inkomen uit verhuur van onroerend goed, dan kunnen we het inkomen onder voorwaarden meenemen in het toetsinkomen. Handelsbanken stelt de hoogte van de huurinkomsten vast. Bij het vaststellen van de huurinkomsten maken we onderscheid tussen inkomen uit verhuur voor de consument (MCD) en inkomen uit verhuur voor een professional. Bij de consument (MCD) worden de financieringslasten van de leningen op het verhuurd onroerend goed meegenomen in deberekening voor de LTI. Bij de professionele vastgoedbelegger wordende financieringslasten van de leningen op het verhuurde onroerend goed verrekend met de huurinkomsten en ondersteunt. Er is een (interne) rekenhulp die de berekening van het toetsinkomen ondersteunt.

2.7 Ondernemersinkomen

Handelsbanken hanteert specifiek beleid ten aanzien van ondernemers. Handelsbanken maakt zelf een inkomensbepaling ondernemers document op.
Ter indicatie volgen hier enkele kenmerken van het beleid van Handelsbanken:

IB-ondernemer
Wanneer er sprake is van een IB-ondernemer, wordt de nettowinst vastgesteld op basis van het “saldo fiscale winstuitkering” uit de laatste drie ingediende IB-aangiften. Het toetsinkomen mag niet hoger zijn dan het bedrag uit het laatste jaar.

VPB-ondernemer
Bij een directeur-grootaandeelhouder (DGA) wordt het toetsinkomen vastgesteld op basis van de inkomsten uit arbeid en de gerealiseerde winst(en) uit de onderneming. De resultaten van eventuele deelnemingen worden meegenomen in de beoordeling, waarbij het laatste jaar bepalend is voor het maximale toetsinkomen. Het inkomen wordt berekend aan de hand van de ingediende IB-aangiften en de jaarrapporten van de laatste drie boekjaren.

Indien sprake is van een meervoudige bv-structuur en een 100%-deelneming, zijn een geconsolideerde jaarrekening en een organogram verplicht. Handelsbanken stelt daarnaast een minimale solvabiliteitseis van 25% (na correctie).

Startende ondernemer
Een ondernemer wordt als startend beschouwd wanneer deze nog geen drie volledige boekjaren als ondernemer actief is. Voor startende ondernemers hanteert Handelsbanken een afwijkende berekening:

Meer dan 12 maanden, maar minder dan 24 maanden:
Het inkomen wordt vastgesteld op 75% van het gerealiseerde resultaat in de meest recente 12 maanden of het afgelopen afgelopen boekjaar. Tussentijdse cijfers en een prognose moeten de bestendigheid onderbouwen, met als minimum het vastgestelde inkomen.

Meer dan 24 maanden, maar minder dan 36 maanden:
Het inkomen wordt vastgesteld op 85% van het gemiddelde gerealiseerde resultaat over twee afgeronde boekjaren. Tussentijdse cijfers en een prognose dienen de bestendigheid van het vastgestelde inkomen te onderbouwen, met als minimum het vastgesteld einkomen.

Documenten
De documenten hebben een maximale geldigheidsduur. Uitgangspunt is dat vanaf 1 juli de cijfers uit het voorgaande boekjaar worden meegenomen in de berekening.
De Inkomensbepaling Ondernemer is vier maanden geldig.

Maatwerk
Maatwerk is mogelijk in situaties zoals doorwerken na AOW-leeftijd, inkomen uit vermogen na staking van de onderneming, en toetredende partners/ondernemers die uit loondienst komen. Neem voor maatwerkopties contact op met uw accountmanager bij Handelsbanken.

2.8 Inkomen dat niet meetelt

De volgende inkomensbestanddelen nemen wij niet mee bij de berekening van het toetsinkomen. Deze inkomensbestanddelen mogen ook niet meegenomen worden als onderbouwing van een explain.
– Persoonsgebonden budget (PGB)
– Onkostenvergoedingen van de werkgever
– Vergoedingen van de werkgever, zoals bijdrage ziektekostenverzekering, hypotheekrentesubsidie of vergoeding voor kinderopvang
– Pensioencompensatie
– Flex-salaris voor vakantiedagen of opleiding (dit geldt niet voor inkomenscomponenten die vast en bestendig zijn, zoals vakantiegeld, vaste eindejaarsuitkering en dertiende maand)
– Kinderalimentatie
– Inkomen dat niet in euro’s wordt genoten.

Hoofdstuk 3: Financiële verplichtingen

3.1 Algemeen

Om een verantwoorde hypothecaire lening aan te kunnen bieden, beoordeelt Handelsbanken de hoogte van de financiële verplichtingen van de kredietaanvrager. In dit hoofdstuk leest u hoe we de financiële verplichtingen meenemen in de beoordeling. Als de kredietaanvrager vóór het uitbrengen van de offerte bestaande financiële verplichtingen aflost, laten we deze financiële verplichtingen van deze lening buiten beschouwing mits aantoonbaar.

3.2 Leningen met bestendingsdoel financiering eigen woning

Bij leningen (met of zonder hypothecaire inschrijving) die zijn verstrekt met als doel de financiering van de eigen woning, worden de financieringslasten vastgesteld conform de uitgangspunten van hoofdstuk 5 paragraaf 5.2 van dit acceptatiebeleid. Hieronder vallen ook leningen bij familie, derden en (eigen) bv.

3.3 Overige hypothecaire leningen op andere panden (niet voor verhuur)

Wanneer de kredietaanvrager naast de aangevraagde hypothecaire lening voor financiering van de eigen woning nog andere leningen heeft op andere panden dan worden de financieringslasten hiervan vastgesteld conform de uitgangspunten hoofdstuk 5 paragraaf 5.2 van dit acceptatiebeleid.

3.4 Overige leingen niet hypothecair op andere panden (niet voor verhuur)

Wanneer de kredietaanvrager naast de aangevraagde hypothecaire lening voor financiering van de eigen woning nog andere leningen heeft op andere panden die niet hypothecair zijn verstrekt, dan worden de financieringslasten hiervan vastgesteld op basis van de werkelijke lasten.

3.5 Overige leningen met als bestedingsdoel vastgoed voor verhuur

Wanneer de kredietaanvrager naast de aangevraagde lening voor financiering van de eigen woning nog andere leningen heeft op andere panden die bestemd zijn voor de verhuur dan worden de financieringslasten als volgt bepaald:

3.5.2 Consument (MCD)

Als de klant zich kwalificeert als consument, worden de financieringslasten vastgesteld conform de uitgangspunten van hoofdstuk 5, paragraaf 5.2 van dit acceptatiebeleid.

3.5.3 Professionele vastgoedbelegger

Als is vastgesteld dat het een professionele vastgoedbelegger betreft, dan worden de financieringslasten vastgesteld op basis van de werkelijke lasten (rente en aflossing) of een 30-jarige annuïteit met een rente van 5% (het hoogste van de twee) voor hypothecaire financieringen. Voor niet hypothecaire financieringen gaan we uit van de werkelijke lasten (rente en aflossing). Deze financieringslasten worden in mindering gebracht op het inkomen uit verhuur en bijbehorende kosten om zo het toetsinkomen te bepalen, zoals in hoofdstuk 2 is beschreven.

3.6 Consumptief deel hypothecaire lening

Is een gedeelte van de rente van de lening niet fiscaal aftrekbaar? Dan wordt dit deel van de lening in box 3 getoetst. Deze financieringslasten worden vastgesteld conform de bepaling van de lasten van hypothecaire leningen.
Meer informatie hierover is te vinden in hoofdstuk 5, paragraaf 5.2 van dit acceptatiebeleid.

3.7 RC-directie

Wanneer uit de jaarstukken blijkt dat de kredietaanvrager een RC-directie heeft bij de eigen bv of de bv waarvan hij indirect eigenaar is, dan worden de financieringslasten vastgesteld en in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. Deze financieringslasten worden meegenomen tegen de werkelijke lasten op basis van de meest recente balansdatum (jaarrekening). Wanneer van deze recente balansdatum en bijbehorende werkelijke lasten wordt afgeweken, moet dit cijfermatig worden onderbouwd en door de accountant of boekhouder worden verklaard waarom er met lagere lasten wordt gerekend.

3.8 Overige leningen bij de bv

Bij de overige leningen gaat het om leningen die niet bestemd zijn voor de financiering van de eigen woning en/of waar geen

hypothecaire zekerheid op rust en niet in de inkomensbepaling ondernemers zijn meegenomen. Deze financieringslasten worden meegenomen tegen de werkelijke lasten op basis van de meest recente balansdatum.

3.9 Te betalen partneralimentatie

Wanneer de aanvrager partneralimentatie moet betalen aan een ex-partner, wordt de jaarlijkse alimentatieverplichting in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. Hierbij houd u rekening met de restant looptijd van deze verplichting. Kinderalimentatie wordt niet als verplichting meegenomen.

3.10 DUO-lening

Heeft de klant financiële verplichtingen in verband met een DUO-lening, dan nemen we deze financiële verplichtingen als volgt mee:

– Houd rekening met het termijnbedrag dat de klant verschuldigd is voor rente en aflossing van een DUO-lening.
– Indien sprake is van een aanvraag voor een hypothecair krediet waarvan de debetrente geheel of gedeeltelijk aftrekbaar is, wordt het termijnbedrag, gebruteerd volgens onderstaande tabel.

Gemiddelde toetsrente	Opslag
<=2,00%	1,05
2,001 % - 2,500 %	1,10
2,501 % - 3,000 %	1,15
3,001 % - 3,500 %	1,20
3,501 % - 4,000 %	1,20
4,001 % - 4,500 %	1,25
4,501 % - 5,000 %	1,30
5,001 % - 5,500 %	1,30
5,501 % - 6,000 %	1,35
>=6,000 %	1,40

– Indien het termijnbedrag van de DUO- lening nog niet bekend is gaan we uit van de actuele restschuld, de actuele rente en de resterende looptijd van de DUO-lening voor het bepalen van het termijnbedrag indien de klant:
– Nog geen termijnbedrag is verschuldigd voor rente en aflossing van de DUO-lening;
– Geen termijnbedrag is verschuldigd vanwege inzet van een aflosvrije periode; of
– Een verlaagd termijnbedrag is verschuldigd als gevolg van de draagkrachtmeting.

Het termijnbedrag berekenen we met de rekenhulp maandbedrag DUO, die hier te vinden is. Is er nog geen rente vastgesteld voor de DUO-lening? Dan rekenen we met de rente die DUO op dat moment hanteert

3.11 Erfpachtcanon

Als de kredietaanvrager een periodieke erfpachtcanon moet betalen, omdat de woning is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht, wordt de jaarlijkse canonverplichting in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. Als het tijdvak binnen tien jaar afloopt en de hypothecaire lening nog niet is afgelost, brengt u de nieuwe erfpachtcanon in mindering op de maximaal toegestane financieringslast. Als de nieuwe erfpachtcanon nog niet bekend is, dan hanteert u de huidige canon plus 20% als nieuwe erfpachtcanon.

3.12 BKR-geregistreerde kredieten

Handelsbanken toetst de kredietaanvrager(s) bij kredietaanvraag altijd bij Bureau Kredietregistratie (BKR). De lasten die voortkomen uit BKR worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast.

RK (revolverend) doorlopend krediet
24% van het oorspronkelijke kredietbedrag

AK (aflopend krediet)
Werkelijke lasten. Hieronder wordt verstaan de contractuele rente en aflossing van de oorspronkelijke hoofdsom tot de einddatum.

ZK (zakelijk krediet)
De werkelijke lasten tot de einddatum. Deze lasten mogen buiten beschouwing gelaten worden, indien deze zijn opgenomen in de jaarcijfers en bijbehorende inkomensbepaling ondernemers.

HO (hypotheek overig)
Hypotheek met een ander onderpand dan de eigen woning. De lasten worden berekend zoals beschreven in hoofdstuk 5.

OA (operational lease)
De werkelijke lasten, hieronder verstaan we de maandbedragen van de leaseovereenkomst. Deze lasten mogen buiten beschouwing gelaten worden, indien deze zijn opgenomen in de jaarcijfers en bijbehorende inkomensverklaring.

3.14 Leen- en schenkconstructie

Indien er sprake is van een leen- en schenkconstructie, worden de lasten van de lening terug geschonken en daardoor buiten beschouwing gelaten bij de inkomenstoets, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

– De geldlening wordt verstrekt door (groot)ouders;
– Er is een door alle partijen ondertekende geldleningovereenkomst;
– De geldlening is niet direct opeisbaar;
– De onherroepelijke jaarlijkse schenking is over een periode die gelijk is aan de looptijd van de hypotheek, blijkt uit een schenkingsovereenkomst (een notariële akte is niet vereist). Indien de bruto lasten van de lening hoger zijn dan het jaarlijks te schenken bedrag, moet er voor het meerdere een aparte geldleningovereenkomst worden opgesteld, die wordt getoetst als een reguliere geldlening.



Hoofdstuk 4: Onderpand

4.1 Algemeen

Hieronder worden de voorwaarden beschreven die Handelsbanken stelt aan de woning waarop een (extra) woninghypotheek kan worden verstrekt.

4.2 Kenmerken onderpand

Handelsbanken verstrekt alleen woninghypotheken op woningen in Nederland. De woning moet aan de volgende voorwaarden voldoen:
– Het onderpand heeft een woonbestemming. Situaties waarbij er sprake is van een gemengde bestemming zijn akkoord indien er minimaal sprake is van een woonbestemming.
– De (toekomstige) kredietnemers moeten er permanent in gaan wonen. De woning moet dus als hoofdverblijf dienen (met uitzondering van een tweede woning via de Extra Woninghypotheek).
– Het onderpand is vrij van beslagen en/of gemeentelijke aanschrijvingen.

4.2.1 Niet-financierbare onderpanden

Op de volgende onderpanden wordt geen (extra)woninghypotheek verstrekt:
– Bedrijfspanden
– Recreatiewoningen
– Woonboten
– Woonwagens
– Onderpand met horecabestemming
– Geheel verhuurde objecten
– Onderpand met het recht van opstal, met uitzondering van nutsvoorzieningen. Recht van opstal in verband met nutsvoorzieningen is wel toegestaan.

Op de volgende onderpanden wordt geen woninghypotheek verstrekt tenzij hier goedkeuring voor is gegeven door Handelsbanken:
– Woonhuizen op een bedrijfsterrein
– Grondaankoop zonder omgevingsvergunning
– Onderpand met bodemverontreiniging

Indien een aanvraag wordt gedaan met een van bovenstaande onderpanden, moet deze altijd worden voorgelegd aan Handelsbanken.
– De LTV mag maximaal 70% zijn.
– Maximaal 40% van de marktwaarde mag aflossingsvrij zijn.

4.2.2 Financierbare onderpanden mits goedgekeurd of aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan:

– Een onderpand in slechte staat van onderhoud kan worden gefinancierd, mits de slechte staat van onderhoudwordt hersteld.
– Gedeeltelijk verhuurde objecten, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
– De loan to value van het pand is lager dan 90%.
– Minimaal 70% van de woning wordt aangewend voor eigen bewoning. Dit betekent dat maximaal 30% van de totale oppervlakte van het pand verhuurd mag worden. Dit moet blijken uit het taxatierapport.
– Het verhuurde deel heeft een eigen ingang.
– De huurinkomsten uit het gedeeltelijke verhuurde deel worden niet meegenomen in de inkomsten-/lastentoets.
– Een juridisch-planologische plattelandswoning. De woning moet als specifieke vorm van agrarische woning de aanduiding plattelandswoning hebben. Financiering is mogelijk tot 75% van de marktwaarde.
– Onderpand met agrarische bestemming of NSW landgoed, met hoofdfunctie ‘wonen’, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
– Bij agrarische onderpanden dient de registertaxateur ingeschreven te zijn in de NRVT-kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV). Als het rapport gevalideerd kan worden door het NWWI, volstaat inscrhijving in de NRVT-kamer Wonen ook.
– Bij (NSW) landgoederen dient de registertaxateur ingeschreven te zijn in de NRVT-kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) of geregistreerd te zijn als gecertificeerd rentmeester in het Nederlands Register van Rentmeesters (NVR). Als het taxatierapport gevalideerd kan worden door het NWWI, volstaat inschrijving in de NRVT-kamer Wonen ook.
– Het taxatierapport moet, indien mogelijk (zie: handreiking grenzen validatie op nrvt.nl), worden gevalideerd door het NWWI. Als validatie door het NWWI niet mogelijk is, dient het rapport te worden gevalideerd door Handelsbanken.
– De LTV mag maximaal 70% zijn.
– Maximaal 40% van de marktwaarde mag aflossingsvrij zijn.
Op basis van deze informatie beoordeellt Handelsbanken of het onderpand gefinancierd kan worden.

4.3 Taxatierichtlijnen

De waarde van het onderpand wordt altijd vastgesteld op basis van een taxatierapport. Afhankelijk van het doel kan dit een extern taxatierapport zijn dat is gevalideerd door het NWWI, een interne taxatie door Handelsbanken Valuationdesk of een Calcasa Desktop Taxatie, waarbij taxateurs zijn aangesloten bij de taxatheek.

Niet alle onderpanden komen in aanmerking voor een Calcasa Desktop Taxatie. De volgende objecten zijn uitgesloten: deels niet-residentieel vastgoed, nieuwbouw, monumenten, objecten met een getaxeerde leegwaarde hoger dan € 1.500.000,- objecten met percelen groter dan 1.000 m2, en objecten met een betrouwbaarheidsniveau lager dan 4 (op een schaal van 1 tot 7).

Extern taxatierapport
Een extern taxatierapport voor objecten met een marktwaarde tot € 2.500.000,- kan worden opgesteld door elke taxateur die is ingeschreven in de Kamer Wonen bij het NRVT.
Een extern taxatierapport voor objecten met een marktwaarde van € 2.500.000,-of meer kan worden opgesteld door een door Handelsbanken aangewezen taxateur. Mocht er al een extern rapport zijn opgesteld door een taxateur, dan moet deze worden voorgelegd aan Handelsbanken.
Het taxatierapport moet worden gevalideerd door het NWWI. Indien validatie door het NWWI niet mogelijk is dan kan dit rapport worden voorgelegd aan Handelsbanken.
Een Calcasa Desktop Taxatie is niet mogelijk als de totale lening meer dan 90 % van de marktwaarde van het object is.

Intern taxatierapport
Een intern taxatierapport voor een eigen woning kan door Handelsbanken worden opgesteld in de volgende situaties:
– Projectmatige nieuwbouw: Bij projectmatige nieuwbouw kan het taxatierapport zowel intern als extern worden opgesteld. De marktwaarde bij projectmatige nieuwbouw wordt door Handelsbanken vastgesteld op basis van de relevante stichtingskosten.

Calcasa Desktoptaxatie
De marktwaarde van een woning kan bepaald worden met een Calcasa Desktoptaxatie.

4.4 Marktwaarde

De marktwaarde van het onderpand wordt als volgt bepaald:
Nieuwe hypothecaire lening
– Bestaande bouw: Extern taxatierapport of een Calcasa Desktop Taxatie.
– Met verbouwing: Taxatierapport waarin de huidige waarde per taxatiedatum staat. Indien deze waarde toereikend is, mag deze als uitgangspunt worden genomen en is de vermelding van een waarde onder ‘Bijzonder uitgangspunt’ niet vereist.
– Nieuwbouw: Extern taxatierapport, met onderscheid tussen projectmatige nieuwbouw en niet-projectmatige nieuwbouw.
– Projectmatige nieuwbouw: Bij projectmatige nieuwbouw mag het taxatierapport intern of extern worden opgesteld. Bij projectmatige nieuwbouw wordt de marktwaarde vastgesteld door de taxateur op grond van relevante stichtingskosten.
– Niet-projectmatige nieuwbouw: De marktwaarde wordt vastgesteld op basis van een extern taxatierapport.

Bestaande hypothecaire lening
– Verhoging: Extern taxatierapport of een Calcasa Desktop Taxatie.
– Verhoging voor verbouwing: Taxatierapport waarin de huidige waarde per taxatiedatum staat. Indien deze waarde toereikend is, mag deze als uitgangspunt worden genomen en is de vermelding van een waarde onder ‘Bijzonder uitgangspunt’ niet vereist.
– Relatiebeëindiging: In het kader van een relatiebeëindiging is een nieuw taxatierapport verplicht. Dit kan een extern taxatierapport of een Calcasa Desktop Taxatie.
– Omzetting: Bij een wijziging van de aflossingsvorm wordt de laatst getaxeerde marktwaarde die bij Handelsbanken bekend is gebruikt. Een nieuw taxatierapport is niet verplicht.
– Verlenging rente: Laatst getaxeerde marktwaarde die bekend is bij Handelsbanken of een nieuw extern taxatierapport of een Calcasa Desktop Taxatie
– Verlenging economische looptijd op einddatum: extern taxatierapport, gevalideerd door het NWWI, of een Calcasa Desktop Taxatie.

Een extern taxatierapport of een Calcasa Desktop Taxatie mag bij het uitbrengen van de offerte maximaal 12 maanden oud zijn, gerekend vanaf de waardepeildatum die in het rapport staat. Voor omzetting/wijzigen aflosvorm, renteverlenging mag de laats getaxeerde marktwaarde het uitgangspunt zijn.

4.5 Nieuwbouw

Handelsbanken financiert de volgende vormen van nieuwbouw:
– Projectmatige bouw (meerdere woningen met één projectontwikkelaar)
– Zelfbouw (bouw van één woning met vaste aannemer of aanvrager regelt zelf de aannemer/onderaannemers)

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) wordt uitgesloten en wordt niet gefinancierd door Handelsbanken.

Afbouwgarantie/waarborgcertificaat
In het geval van nieuwbouw van woningen (inclusief het afbreken van een bestaande woning en opnieuw opbouwen van een woning) dient er een afbouwgarantie te zijn. De afbouwgarantie bestaat uit een waarborgcertificaat voor de nieuwbouwwoning en dit certificaat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerk-houders staan vermeld op www.garantiewoning.nl en onderstaande accepteren wij:
– Stichting Waarborg Koopwoningen (SWK)
– Woningborg nv
– Stichting BouwGarant

De geldlening kan pas worden verstrekt aan de kredietnemer (de hypotheekakte kan pas passeren) wanneer de afbouwgarantie is gegeven door middel van een waarborgcertificaat.

Bij projectmatige bouw hoeft de afbouwgarantie niet te worden aangetoond, mits in de koop- en aanneemovereenkomst is vastgelegd dat de hypotheekakte niet kan passeren zonder een afgegeven waarborgcertificaat.

Geen Afbouwgarantie
In het geval er geen afbouwgarantie aanwezig is kan dit worden voorgelegd aan Handelsbanken.

4.6 Omgevingsvergunning

Voor zowel projectmatige als niet-projectmatige bouw geldt dat, om te kunnen vaststellen dat op de bouwgrond een woning mag worden gebouwd, een onherroepelijke omgevingsvergunning aanwezig moet zijn
– De bouwgrond met eventuele opstal heeft een woonbestemming.
– De aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend. Een afwijking voor het uitbrengen van een offerte zonder dat de omgevingsvergunning is ingediend, dient te worden voorgelegd aan Handelsbanken.

– De hypotheekakte kan pas worden gepasseerd als de onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven, tenzij goedgekeurd door Handelsbanken.

4.7 Groninger akte

Woningen die passeren met een Groninger akte kunnen worden voorgelegd aan Handelsbanken. Met een Groninger akte draagt een verkoper het eigendom van een registergoed over aan de koper onder ontbindende voorwaarden (meestal dat de koopprijs niet voor een bepaald moment is voldaan).

4.8 ABC- en ABBA-constructies

Als een woning wordt aangekocht die binnen 12 maanden voorafgaand aan de aankoop betrokken is geweest bij een eerdere levering (een zogenaamde ‘ABC-constructie’), moet de aanvraag goed worden onderzocht. Er kan sprake zijn van fraude. Om de aanvraag goed te kunnen beoordelen, moeten de volgende documenten worden opgevraagd:
– De akte van levering van partij A naar partij B als de levering al heeft plaatsgevonden.
– Koopakte van partij B naar partij C.
– Verklaring voor het eventuele verschil in koopprijs in de periode dat het onderpand in eigendom is geweest van partij B.
– Eventueel overige aanvullende stukken om de aanvraag goed te kunnen beoordelen, zoals de koopakte van partij A naar partij B.

‘ABBA’-constructies, waarbij de woning aan een derde wordt verkocht en later weer wordt teruggekocht, worden niet geaccepteerd.

4.9 Vereniging van eigenaren (vve)

Voor een aanvraag voor een appartement dient er een actieve verplichte vve aanwezig te zijn. Daarnaast dient het aan de volgende voorwaarden te voldoen:
– De staat van het onderhoud is minimaal redelijk
– Er is een MJOP aanwezig
– Er is de komende 10 jaar voldoende saldo in het reservefonds
Of
– De staat van het onderhoud is minimaal redelijk
– Minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het appartementencomplex wordt jaarlijks in het reservefonds gestort.



Deze informatie dient te blijken uit het taxatierapport.

Bij appartementencomplexen tot en met 5 appartementen is het akkoord dat er (nog) geen MJOP aanwezig is. De eigenaren dienen gezamenlijk afspraken te maken over noodzakelijk onderhoud. Minimaal 80% van de eigenarenmoet akkoord zijn met deze afspraak. Dit moet blijken uit een document (bijvoorbeeld notulen). Daarnaast dient de staat van onderhoud van deze kleinere complexen conform het taxatierapport minimaal redelijk te zijn.

Wanneer er niet voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarden, dan kan dit worden voorgelegd aan Handelsbanken.

Bij nieuwbouw is het hebben van een vve (nog) niet verplicht. Daarom hoeven hiervoor geen documenten aangeleverd te worden.

Als er gebruik gemaakt is van een Calcas-waardebepaling, hoeft de informatie van de VvE niet separaat opgevraagd te worden.

4.10 Erfpacht overheid

Handelsbanken financiert woningen die staan op grond uitgegeven in erfpacht door overheidsinstanties.

4.11 Voortdurende erfpacht

Een financiering met particulier erfpacht kan worden voorgelegd aan Handelsbanken.

4.12 Voortdurende erfpacht

Als er sprake is van voortdurende erfpacht, dan is grond voor onbepaalde tijd in erfpacht uitgegeven en is het erfpachtrecht in tijdvakken verdeeld. Het aflopen van een tijdvak binnen de erfpachtovereenkomst is niet belemmerend voor de maximale looptijd van de hypothecaire lening.

4.13 Eeuwigdurende erfpacht

Als er sprake is van eeuwigdurende erfpacht dan is de grond eeuwigdurend in erfpacht uitgegeven en is er geen sprake meer van tijdsvakken. De erfpacht kan eeuwigdurend zijn afgekocht of er is sprake van een jaarlijkse canon.
Als er sprake is van een jaarlijkse canon dan vindt er ieder jaar indexatie plaats. Voor meer informatie over de erfpachtcanon zie 3.11.

4.14 Economisch of juridisch overdracht

Financiering van uitsluitend economisch of uitsluiten juridisch eigendom is niet mogelijk.

4.15 Verzekering onderpand

De opstalverzekering van het onderpand wordt op basis van de herbouwwaarde afgesloten bij een solide Nederlandse of in Nederland gevestigde buitenlandse verzekeringsmaatschappij. De opstalverzekering De opstalverzekering wordt tijdens de looptijd van de hypotheek gehandhaafd.

Bij een appartement behoort de vereniging van eigenaren het totale complex collectief te verzekeren tegen branden stormschade en tegen andere schade waarvoor verzekering gebruikelijk is. Als de vereniging van eigenaren hetcomplex niet of niet volledig heeft verzekerd, is de aanvrager verplicht het appartement (aanvullend) te verzekeren.

Hoofdstuk 5: Toetsing

5.1 Algemeen

Handelsbanken toetst de maximale woninghypotheek op basis van de toegestane financieringslasten op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). Vanuit de TRHK zijn enkele verruimingen toegestaan. Handelsbanken volgt de TRHK als het gaat om de hogere toegestane financieringslasten bij de financiering van energiebesparende voorzieningen en bij de financiering van een energiezuinig onderpand.
Hieronder wordt een grafische weergave gepresenteerd die betrekking heeft op de hogere toegestane financieringslasten in relatie tot het energielabel van een woning. Voor nieuwbouw-woningen (bouwvergunning afgegeven na 2021) hanteert Handelsbanken minimaal energielabel A+++. Als het energielabel hoger is, moet dit worden aangetoond met documenten die dit bevestigen.
Wanneer de aanvrager van de hypotheek alleenstaand is en het toetsinkomen voor de AOW-leeftijd hoger is dan € 30.000 en na de AOW-leeftijdijd € 29.000,- dan mag een bedrag tot € 17.000,- buiten beschouwing gelaten worden bij het vaststellen van de financieringslast.

Beter energielabel = meer lenen		Slechter energielabel = meer lenen voor verduurzamen
+ € 40.000,-	A++++ met energiecertificaat	–
+ € 30.000,-	A++++	–
+ € 25.000,-	A+++	–
+ € 20.000,-	A+/A++	+ € 10.000,-
+ € 10.000,-	A/B	+ € 10.000,-*
+ € 5.000,-	C/D	+ € 15.000,-
–	E/F/G	+ € 20.000,-

* Ook voor een extra hypotheek voor huidige woning zonder energielabel.

Voor de maximale (Extra) Woninghypotheek op basis van het onderpand (Loan to Value = LTV) hanteert Handelsbanken strengere normen dan de TRHK. Zie hoofdstuk 5.6.

5.2 Toetsing toegestane financieringslasten

Om nader te bepalen of de financieringslasten verantwoord zijn ten opzichte van het toetsinkomen, vergelijkt Handelsbanken de financieringslast van de hypotheek met de maximaal toegestane financieringslast. De financieringslast van de woninghypotheek mag niet hoger zijn dan de maximaal toegestane financieringslast.

Maximaal toegestane financieringslast
De maximaal toegestane financieringslast is het jaarlijkse bedrag dat mag worden besteed aan de financiering van de woning. Dit wordt berekend door het toetsinkomen, zoals vastgesteld op basis van het Acceptatiebeleid Woninghypotheken Intermediair, te vermenigvuldigen met hetfinancieringslastenpercentage.
De financiële verplichtingen moeten hierop in mindering worden gebracht.

Financieringslastenpercentage
Het financieringslastenpercentage wordt bepaald op basis van de gewogen gemiddelde toetsrente en het toetsinkomen van de aanvrager. Handelsbanken gebruikt hiervoor de financierings-lastenpercentages zoals jaarlijks vastgesteld en gepubliceerd in de TRKH.
Inkomen voor het bepalen van het toetsinkomen. Het financieringslastenpercentage wordt vastgesteld op basis van het toetsinkomen van de aanvrager met het hoogste inkomen. Wanneer sprake is van twee aanvragers met inkomen, wordt - voor het bepalen van het financieringslasten-percentage - dit hoogste inkomen verhoogd met 100% (conform normering 2026) van het laagste toetsinkomen.

Lasten van hypothecaire leningen
De lasten worden bepaald op basis van een 30-jarige annuïteit, ongeacht de hypotheekvorm. Dit geldt voor bestaande en nieuwe hypothecaire leningen, overige leningen met bestedingsdoel financiering eigen woning en overige leningen met besteding vastgoed.

Binnen 10 jaar einde hypotheekrenteaftrek
Als een leningdeel binnen 10 jaar de maximale termijn van de hypotheekrente aftrek bereikt, dan dient de financieringslast van het desbetreffende leningdeel vanaf het moment dat de hypotheekrente aftrek eindigt, in box 3 getoetst te worden.

Looptijd bij bepalen financieringslast
Wanneer de looptijd van een lening korter is dan 30 jaar, hanteert Handelsbanken bij het bepalen van de financieringslast de volgende uitgangspunten:
– Annuïtaire en lineaire leningen toetsten we op basis van de restant hoofdsom en de restant looptijd van het leningdeel.
– Leningen met een opbouwproduct toetsen we op basis van het restant hoofdsom minus het opgebouwde tegoed en de resterende looptijd van de lening. Als niet het gehele bedrag opgebouwd wordt, gaan we voor het restant uit van een 30-jarige annuïteit.
– Aflossingsvrije leningen toetsen we op basis van de hoofdsom en de oorspronkelijk overeengekomen looptijd van de lening.

Toetsrente
De toetsrente is de rente waarmee wordt gerekend bij het bepalen van de financieringslast van de hypotheek. De toetsrente bepalen we als volgt:
– Als de rentevaste periode ≥ 120 maanden, dan is de toetsrente de offerterente
– Is de rentevaste periode < 120 maanden, dan is de toetsrente de hoogste van:
– de offerterente voor de lening
– de AFM-toetsrente
Wordt de annuïtaire of lineaire lening binnen 10 jaar volledig afgelost? En staat de rente vast tot het einde van de looptijd? Dan is de toetsrente de offerterente.

5.3 Dubbele lasten

In een overbruggingssituatie koopt de klant een nieuwe woning terwijl de oude eigen woning nog niet is verkocht of overgedragen. De overwaarde van de oude eigen woning is nog niet beschikbaar maar deze heeft de klant wel nodig om de nieuwe woning te kopen. Dit is een tijdelijke situatie, de klant heeft twee woningen en daardoor dubbele financieringslasten.

Deze dubbele financieringslasten moeten aantoonbaar betaalbaar zijn uit het inkomen en/of vermogen of ze zijn meegefinancierd in de hypotheek.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
– Indien betaalbaar uit het inkomen:
– De dubbele financieringslasten zijn lager dan de maximale toegestane financieringslast. Indien de financieringslasten niet volledig gedragen kunnen worden door het inkomen kan een resterend tekort opgevangen worden met vermogen.
– De totale dubbele financieringslasten zijn de som van:
– De werkelijke financieringslasten van de nieuwe lening en
– De werkelijke financieringslasten van de lening van de oude eigen woning en
– De werkelijke financieringslasten van de overbruggings-hypotheek.
– Indien betaalbaar uit het vermogen:
– Indien de nieuwe werkelijke financieringslast gelijk is aan de maximale toegestane financieringslast dan kunnen de dubbele financieringslasten mogelijk betaald worden uit eigen vermogen. Hierbij moet het vermogen toereikend zijn om de werkelijke financieringslasten van de hypothecaire lening van de oude eigen woning en de werkelijke financieringslasten van de overbruggingshypotheek op te vangen.
– De totale dubbele financieringslasten zijn de som van:
– Werkelijke financieringslasten van de hypothecaire lening van de oude eigen woning en
– De werkelijke financieringslasten van de overbruggings-hypotheek.
– Indien meegefinancierd in de hypotheek:
– De financieringslasten van de te verkopen woning kunnen uit de overwaarde van de oude eigen woning worden betaald en zijn meegefinancierd in een overbruggingshypotheek.
– De totale dubbele financieringslasten zijn de som van:
– Werkelijke financieringslasten van de hypothecaire lening van de oude eigen woning en
– De werkelijke financieringslasten van de overbruggingshypotheek.
Let op: als de klant gebruik maakt van de verhuisfaciliteit en (een deel van) de huidige hypothecaire geldlening omgezet wordt naar de overgangslening dan bestaat de werkelijke financieringslast van de oude woning uit de lasten van de overgangslening en/of uit de maandlasten van het deel van de oude hypothecaire geldlening dat niet omgezet wordt naar de overgangslening.

Periode dubbele lasten
Aankoop bestaande bouw
Is de oude woning nog niet (definitief) verkocht? Dan is de periode van dubbele lasten 12 maanden.
Is de oude woning definitief verkocht? Dan is de periode van dubbele lasten tot en met de datum van overdracht van de oude woning.

Aankoop nieuwbouw
Is de oude woning nog niet (definitief) verkocht? Dan is de periode van dubbele lasten tot en met de opleverdatum van de nieuwbouwwoning met een minimum van 12 maanden en een maximum van 24 maanden. 180 werkbare dagen staat voor 12 maanden.

Losse overbruggingsfinanciering
Handelsbanken verstrekt alleen een losse overbruggings-financiering aan bestaande klanten. Bij een losse overbruggings-financiering hoeft er geen inkomsten en lasten toets uitgevoerd te worden. Er dient wel inzichtelijk en onderbouwd te worden hoe de lasten betaald worden.

5.4 Maximaal aflossingsvrije hypothecaire lening

Het aflossingsvrije deel van de hypothecaire lening bedraagt maximaal 50% van de huidige marktwaarde van de woning, met een maximum van € 1.000.000.

Afwijkingen van het maximum van € 1.000.000 worden als maatwerk beoordeeld en dienen te worden voorgelegd aan Handelsbanken.

5.4.1 Oversluitsituatie

In een oversluitsituatie. De klant blijft in de woning wonen en de nieuwe hypothecaire lening is niet hoger dan de af te lossen hypothecaire lening, vermeerderd met de notaris- en taxatiekosten, afsluitkosten en (eventueel) betaalde boeterente.

5.4.2 Als de werkelijke financieringslasten substantieel lager zijn dan het maximale woonlastenpercentage

Als de lasten van de hypothecaire lening substantieel lager liggen dan het maximale woonlastenpercentage kan meer dan 50 % van de marktwaarde aflossingsvrij worden gefinancierd met een maximum van € 1.000.000. Substantieel lager betekent dat de werkelijke financieringslast minder dan 60 % van de toegestane financieringslast bedraagt.

5.4.3 Bij een gemengde levensverzekering zonder lijfrente clausule met een gegarandeerde uitkering of verpande spaarrekening

Als de klant een lopende gemengde levensverzekering heeft met een gegarandeerde uitkering op de einddatum of een verpadde spaarrekening kan ook meer dan 50% van de marktwaarde aflossingsvrij worden gefinancierd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
a. De betreffende levensverzekering of spaarrekening moet worden verpand aan Handelsbanken.
b. Het maximale aflossingsvrije deel is 50% LTV + de gegarandeerde uitkering van de levensverzekering of de waarde van de verpande spaarrekening.
c. De einddatum van het betreffende (extra) aflossingsvrije deel is gelijk aan de einddatum van de levensverzekering.
Het is niet mogelijk om in een andere situatie meer dan 50% van de lening aflossingsvrij te verstrekken.

5.5 Toetsing op onderpand

Handelsbanken hanteert, in vergelijking met de meeste andere banken, een conservatief beleid met betrekking tot de maximale lening. De bank verstrekt maximaal 90% van de marktwaarde van een eigen woning. Voor duurzame woningen met energielabel A of beter verstrekt Handelsbanken 95% van de marktwaarde van de eigen woning.

Voorwaarden verstrekking 95% markwaarde:
– Voor Nieuwbouw of
– Energielabel A of beter afgegeven na 01-01-2021 of
– Verduurzamen woning naar A-label of beter mogelijk met:
– Energieadviesrapport opgesteld door een energieprestatie-adviseur waaruit het bereiken van een A label of beter blijkt
– De klant moet binnen 2 jaar het energielabel aanleveren

Klanten met een bestaande lening bij Handelsbanken die willen verduurzamen naar een A label of beter, kunnen meer dan 90% van de marktwaarde van hun eigen woning lenen, tot een maximum van € 100.000,-

Dit bedrag mag alleen worden gebruikt voor energiebesparende voorzieningen. In de Tijdelijke regeling hypothecair Krediet, artikel 1b zijn deze energiebesparende voorzieningen beschreven klik hier om te zien wat hieronder valt. De totale leningdelen mogen niet hoger zijn dan 95% van de marktwaarde van de eigen woning.
– Maximum bedrag van € 100.000,-
– Uitsluitend bestemd voorbeparende maatregelen
– Verplicht onderbrengen in een bouwdepot
– Energieadviesrapport opgesteld door een energieprestatie-adviseur waaruit het bereiken van een A label of beter blijkt
– De klant moet binnen 2 jaar het energielabel aanleveren.

Voor alle leningen geldt dat het deel van de lening boven 75% van de marktwaarde in maximaal tien jaar tot 75% moet worden afgebouwd.

Beperking maximale Loan to Value bij onderpand met marktwaarde meer dan € 2.000.000
Bij financieringen van een onderpand met een marktwaarde van meer dan € 2.000.000, -, geldt een beperking van de maximale Loan to Value. Op het deel tussen € 2.000.000,- en € 3.000.000,- wordt maximaal 60% verstrekt, daarboven wordt maximaal 50% verstrekt.

Voorbeeld van een uitwerking bij een verstrekking op een onderpand met marktwaarde van € 5 miljoen:

Bij eigen woning met energielabel B of lager

1) (90% tot € 2.500.000,-)	€ 1.800.000,-
2) (60% keer € 1.000.000,-)	€ 600.000,-
3) (50% keer € 2.000.000,-)	€ 1.000.000,-
Resultaat	€ 3.400.000,- (LTV 68%)

Bij eigen woning met energielabel A of beter (afgegeven na 01-01-2021)

1) (95% tot € 2.000.000,-)	€ 1.800.000,-
2) (60% keer € 1.000.000,-)	€ 600.000,-
3) (50% keer € 2.000.000,-)	€ 1.000.000,-
Resultaat	€ 3.500.000,- (LTV 70%)

Afwijkingen (hoger) van deze maximale LTV, is maatwerk.

Het onderpand is de betreffende privéwoning. De maximale Loan to Value is van toepassing op de privéwoning.

Een **Extra Woninghypotheek** mag tot 75% van de waarde van het onderpand verstrekt worden.

Een eventuele extra zekerheid zoals een hypotheekvrij beleggingspand, kan niet worden gebruikt om de LTV van de privéwoning te verlagen



Hoofdstuk 6: Hypotheekproduct

6.1 Hypotheekvormen

Handelsbanken kent drie hypotheekvormen:
– Annuïteitenhypotheek
– Lineaire hypotheek
– Aflossingsvrije hypotheek

6.2 Looptijd

Bij Handelsbanken is de maximale looptijd van een woninghypotheek 30 jaar. Een minimale looptijd is er niet. Na de looptijd beoordeelt Handelsbanken of de lening kan worden geherfinancierd.

6.3 Minimaal of maximaal hypotheekbedrag

Handelsbanken hanteert geen minimaal of maximaal hypotheekbedrag.

6.4 Recht van eerste hypotheekrecht

Handelsbanken heeft altijd het eerste hypotheekrecht en verstrekt geen hypothecaire lening achter hypothecaire leningen van andere kredietverstrekkers. Enige uitzondering hierop is de overbruggingshypotheek.

6.5 Tijdelijke verhuur van de woning

Het tijdelijk verhuren van de eigen woning met een eigenwoning-hypotheek, inclusief 'short stay' (Airbnb, Booking.com, etc.), is niet toegestaan bij Handelsbanken. Een uitzondering hierop kan gemaakt worden indien:
– De aanvrager tijdelijk werkzaam is in het buitenland voor projectmatig werk of door uitzending van de werkgever of
– De woning tijdelijk verhuurd wordt op grond van de leegstandswet.

Voor deze uitzonderingen dient altijd goedkeuring gevraagd te worden aan Handelsbanken.

6.6 Overlijdensrisicoverzekering

Er is geen sprake van een verplichte overlijdensrisicoverzekering.

6.7 Overbruggingshypotheek

Een overbruggingshypotheek is een tijdelijke lening, waarbij de overwaarde van de oude eigen woning gebruikt wordt voor de aankoop van een nieuwe woning.
Een overbruggingshypotheek is bedoeld voor klanten die:
– Een nieuwe woning kopen en hun oude eigen woning nog niet hebben verkocht, of waarvan de oude eigen woning wel is verkocht, maar pas wordt overgedragen na de overdracht van de nieuwe woning, en
– Er overwaarde is op de oude eigen woning en
– De klant(en) de lening van de nieuwe woning afsluit(en) bij Handelsbanken.

Maximale hoogte van de overbruggingshypotheek
– Als de oude eigen woning nog niet is verkocht of de ontbindende voorwaarden zijn nog niet verlopen:
– 90% van de marktwaarde van de huidige eigenwoning minus het restant hypothecaire lening van de huidige eigenwoning. De marktwaarde wordt vastgesteld met een taxatierapport of Calcasa Desktoptaxatie.
– Als de oude eigen woning verkocht is en de ontbindende voorwaarden zijn verstreken:
– minus het restant hypothecaire lening van de huidige eigen woning minus verkoopkosten. De verkoopprijs moet blijken uit een door beide partijen getekende verkoopakte.
Let op: de marktwaarde van de verkochte woning dient door Handelsbanken vastgesteld te worden met een intern taxatierapport.

Als de klant extra zekerheid heeft door een verpande kapitaals-verzekering met een gegarandeerde uitkering of een soortgelijk product, kan daarmee bij de bepaling van de overbruggings-hypotheek rekening worden gehouden. De opgebouwde, gegarandeerde, waarde kan in mindering worden gebracht op de restant lening.

Looptijd
De overbruggingshypotheek loopt uiterlijk tot:
– Het notarieel transport van de oude woning of
– Als de maximale looptijd van twee jaar is verstreken of
– Als de klant aflost uit eigen middelen.

Hypothecaire zekerheid
Er wordt hypothecaire zekerheid gevestigd op de nieuwe eigen woning met een minimale hoogte van de nieuwe hypotheek en de overbruggingshypotheek. Deze hypothecaire zekerheid wordt ook

gevestigd op de oude eigen woning.

6.8 Bouwdepot

In het bouwdepot wordt het bedrag gestort dat bestemd is voor (gedeeltelijke) aankoop van grond en toekomstige (ver)bouwtermijnen. Als de klant eigen middelen inbrengt in de financieringsconstructie, moeten die worden aangewend vóór er bedragen uit het bouwdepot worden uitbetaald.

Een bouwdepot is verplicht als één van onderstaande punten van toepassing is:
– Er is sprake van nieuwbouw
– Er is sprake van verbouwing en de waarde na verbouwing wordt gebruikt voor het bepalen van de hoogte en/of risicoklasse van de lening.

Het bouwdepot bedrag
Om de juiste hoogte van het bouwdepot te bepalen, moet er een zorgvuldige en sluitende begroting worden gemaakt. Maak hierbij gebruik van de getekende koop-/ aannemingsovereenkomst en andere (bij voorkeur) getekende offertes voor (meer)werkzaamheden. Alle op de passeerdatum nog niet-benodigde bedragen dienen in depot te worden geplaatst.
De klant mag niet-gebruikte depotbedragen boetevrij aflossen op de hypotheek Het bedrag dat de klant aflost uit het bouwdepot heeft geen invloed op het recht om 10% per kalenderjaar boetevrij af te lossen.

6.9 Bankgarantie

Alleen als een woninghypotheek bij Handelsbanken is goedgekeurd voor de aankoop van een woning, kan de aanvrager een bankgarantie aanvragen bij Handelsbanken. Handelsbanken geeft een bankgarantie af als voldaan is aan de volgende voorwaarden:
– De contragarantie is door de aanvrager(s) correct ingevuld en ondertekend
– De hypotheekofferte is, door de aanvrager(s), ondertekend
– Er is een Handelsbanken-betaalrekening op naam van de aanvrager(s).
De hoogte van de bankgarantie wordt vastgesteld op basis van de koopovereenkomst. Hierbij geldt een maximumpercentage van 10% van de koopsom van de woning. Wanneer sprake is van een nieuwbouwwoning is de hoogte van de bankgarantie maximaal 10% van de koopsom van de grond.

6.10 Marktwaardedekkingsratio als basis voor renteaanbieding

Uitgangspunt voor het bepalen van de rente is de hoogte van de lening ten opzichte van de getaxeerde marktwaarde van het onderpand, de marktwaardedekkingsratio. De marktwaardedekkingsratio wordt bepaald op basis van de getaxeerde marktwaarde van uitsluitend de eigen woning (of extra eigen woning) waarvoor de (extra) woninghypotheek wordt aangevraagd.

6.11 Verhuisregeling

De verhuisregeling biedt onze klanten de mogelijkheid om, in geval van verhuizing, de vaste rente van de oude woninghypotheek bij Handelsbanken mee te nemen naar een nieuwe woninghypotheek. Er kan van de regeling gebruik worden gemaakt als:
– De oude woning verkocht is en de lening al is afgelost. De passeerdatum van de nieuwe lening moet binnen zes maanden na de aflosdatum van de oude lening zijn of
– De oude woning nog niet verkocht is en de klant nog een bestaande lening heeft.

Maximale bedrag verhuisregeling
Het maximale bedrag voor de verhuisregeling is het bedrag van de oude lening per datum algehele aflossing. Eerder afgeloste bedragen kunnen niet worden gebruikt in de verhuisregeling.

Aflosvorm en voorwaarden bij verhuisregeling
De aflosvorm van de nieuwe lening met verhuisregeling kunt u op basis van het advies of wensen van de klant opnieuw bepalen. Dit hoeft niet gelijk te zijn aan de oude lening.
De aanvraag van een lening met verhuisregeling moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als die van een nieuwe woninghypotheek.

6.12 Renteaanbod

Alleen als de hypotheekrente bij Handelsbanken omhooggaat, en nog niet alle benodigde documenten voor een bindend aanbod aanwezig zijn, is het mogelijk om een renteaanbod voor een woninghypotheek aan te vragen. Het renteaanbod is 3 maanden geldig.

6.13.1 Geldigheidsduur offerte woninghypotheek en nieuwbouw

Een hypotheekofferte voor een eigen woninghypotheek bij nieuwbouw heeft een standaard geldigheidsduur van 12 maanden, waarbij er geen bereidstellingsprovisie verschuldigd is.

6.13.2 Geldigheidsduur offerte woninghypotheek en bereidstellingsprovisie

Een hypotheekofferte voor de eigen woninghypotheek heeft standaard een geldigheidstermijn van drie maanden. Deze offertegeldigheidstermijn kan op verzoek van de klant met maximaal negen maanden verlengd worden. De totale geldigheidsduur van de hypotheekofferte van de woonhuishypotheek kan dus maximaal twaalf maanden zijn.
Bij het verlengen van de offertegeldigheidstermijn brengt Handelsbanken een bereidstellingsprovisie in rekening.
De kosten bedragen 0,2% per maand over de geldlening (exclusief verhuisregeling, overbruggingshypotheek en leningdelen met een variabele rente).

6.13.3 Geldigheidsduur offerte extra woninghypotheek en bereidstellingsprovisie

De extra woninghypotheek heeft een standaard geldigheidstermijn van drie maanden. Deze offertegeldigheidstermijn kan op verzoek van de klant met maximaal drie maanden verlengd worden. De totale geldigheidsduur van de hypotheekofferte van de extra woninghypotheek kan dus maximaal zes maanden zijn.
Bij het verlengen van de offertegeldigheidstermijn brengt Handelsbanken een bereidstellingsprovisie in rekening.
De kosten bedragen 0,2% per maand over de geldlening (exclusief verhuisregeling, overbruggingshypotheek en leningdelen met een variabele rente).

Hoofdstuk 7: Explain en Maatwerk

Algemeen

Wanneer de genormeerde financieringslasten op het moment van de hypotheekacceptatietoets of binnen 10 jaar de toegestane financieringslasten overschrijden, kan het in bepaalde situaties toch verantwoord zijn om de hypothecaire lening te verstrekken. De motivatie hiervoor wordt onderbouwd door een toetsing van de individuele klantsituatie. We hebben hiervoor kaders vastgesteld waarmee onderbouwd mag worden afgeweken van de leennormen zoals opgenomen in dit hoofdstuk.

Wat is de werkelijke lasten toets?

De financieringslast van de hypotheek wordt niet vastgesteld op basis van een (fictieve) annuïtaire maandlast, maar op basis van de werkelijke maandlast van de hypotheek. De werkelijke last moet lager zijn dan de toegestane financieringslast op basis van de LTI-norm. De toets op werkelijke lasten wordt uitsluitend gebruikt bij de paragrafen 7.2, 7.3 en 7.4.

Explain overschrijding toegestane financieringslasten

Als de genormeerde financieringslasten op het moment van de hypotheekacceptatietoets of binnen tien jaar voorafgaand aan de pensioengerechtigde leeftijd de toegestane financieringslasten overschrijden, kan het in bepaalde situaties toch verantwoord zijn om de hypothecaire lening te verstrekken. Dit wordt een explainsituatie genoemd. Om van deze mogelijkheid gebruikt te maken, kunt u contact opnemen met uw vaste contactpersoon bij Handelsbanken. Handelsbanken beoordeelt op basis van de aangeleverde motivatie en documentatie of de gevraagde financiering verantwoord is.

Let op: inkomensbestanddelen die in hoofdstuk 2.8 worden uitgesloten, mogen niet meegenomen worden als onderbouwing in een explainsituatie.

7.2 Maatwerkoplossing pensioengerechtigde leeftijd binnen 10 jaar

Wanneer de klant(en) binnen 10 jaar de pensioengerechtigde leeftijd bereiken mogen de financieringslasten van de hypotheek worden vastgesteld op basis van de werkelijke lasten, indien de aanvrager(s), wiens inkomen benodigd is als toetsinkomen, binnen 10 jaar de pensioengerechtigde leeftijd bereikt. Hierbij moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:
– Het toetsinkomen wordt bepaald conform hoofdstuk 2 van dit acceptatiebeleid en
– Op basis van het huidige inkomen is de annuïtaire financieringslast van de hypotheek niet hoger dan de maximaal toegestane woonlast en
– De maximaal toegestane woonlast op de pensioengerechtigde leeftijd wordt berekend op basis van het toekomstig pensioeninkomen; Bij het aangaan van de hypotheek moet op de pensioengerechtigde leeftijd de resterende rentevaste periode nog minimaal 10 jaar zijn, dat betekent:

- Bij aanvang minimaal 12 jaar rentevast indien de leeftijd van de jongste aanvrager twee jaar of korter voor de pensioengerechtigde leeftijd is;
- Bij aanvang minimaal 15 jaar rentevast indien de leeftijd van de jongste aanvrager vijf jaar of korter voor de pensioengerechtigde leeftijd is;
- In alle overige gevallen dient de rentevaste periode bij aanvang minimaal 20 jaar te zijn;

– Is het leningdeel of de lening aan het einde van de rentevastperiode helemaal afgelost? Dan mag de rentevastperiode korter zijn en
– De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening is gelijk of lager dan de toegestane Financieringslast bij bereiken van pensioengerechtigde leeftijd en wordt o.b.v. de werkelijke lasten toetst getoetst.
– Wanneer klant gebruik kan maken van de verhuisregeling, dan mag het rentecontract meegenomen worden voor de resterende looptijd van dit leningdeel. Wanneer de rentevastperiode korter dan 10 jaar vaststaat wordt er getoetst met een rente van 5%.
– Een Maatwerkformulier is ingevuld om te motiveren waarom deze hypothecaire lening verantwoord is en is op te vragen bij uw vaste contactpersoon bij Handelsbanken.

7.3 Maatwerk gepensioneerden

Wanneer het toetsinkomen volledig bestaat uit pensioeninkomen, mogen bij het bepalen van de maximale hypotheek de financieringslasten worden vastgesteld op basis van de werkelijke lasten. Hierbij moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:
– Het toetsinkomen wordt bepaald conform hoofdstuk 2 van dit acceptatiebeleid en
– Het pensioeninkomen moet gedurende de looptijd stabiel zijn. Wanneer er tijdens looptijd een inkomensdaling optreedt is dit toegestaan als de werkelijke lasten toets haalbaar is op dit lagere inkomen.

– De rentevastperiode is minimaal 10 jaar voor nieuwe leningdelen hierop zijn volgende uitzonderingen mogelijk:
  - Is het leningdeel of de totale lening aan het einde van de rentevastperiode volledig afgelost? Dan mag de rentevastperiode korter zijn en/of
  - Wanneer klant gebruik kan maken van de verhuisregeling, mag het bestaande rentecontract worden meegenomen voor de resterende looptijd van dit leningdeel. Wanneer de rentevastperiode korter dan 10 jaar vaststaat wordt getoetst met een rente van 5 % en
  - Een Maatwerkformulier is ingevuld om te motiveren waarom deze hypothecaire lening verantwoord is en is op te vragen bij uw vaste contactpersoon bij Handelsbanken

7.4. Zuiver oversluiten

Wanneer er sprake is van een herfinanciering van een woning waarvan de aanvrager al eigenaar is, dan mogen de financieringslasten van de hypotheek worden vastgesteld op basis van de werkelijke lasten. Hierbij moet aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:
– De klant blijft in de woning wonen.
– De hypotheek is niet hoger dan de af te lossen hypotheek vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten en/of een vergoeding wegens vervroegde aflossing.
– De schuldenaren wijzigen niet ten opzichte van de over te sluiten hypotheek.
– Er moet duidelijk gemotiveerd worden waarom de financiering voor de klant verantwoord is.
– Een Maatwerkformulier is ingevuld om te motiveren waarom deze hypothecaire lening verantwoord is en is op te vragen bij uw vaste contactpersoon bij Handelsbanken

7.5 Maatwerk Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Handelsbanken streeft ernaar dat klanten, ook bij veranderde financiële omstandigheden zoals een relatiebeëindiging, zoveel mogelijk de mogelijkheid behouden om in hun eigen woning te blijven wonen. Het uitgangspunt voor ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid is dat Handelsbanken de maximale woninghypotheek toetst op basis van de toegestane financieringslasten volgens de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). Als de toegestane financieringslasten niet betaalbaar zijn op basis van de genormeerde inkomens-/lastentoets, kan eventueel ontslag van hoofdelijke aansprakelijkheid worden verleend op basis van het toetsinkomen van de klant en het toepasselijke financieringslastpercentage uit de financieringslasttabellen beheer en werkelijke last (hierna te: noemen beheertoets). Handelsbanken hanteert hiervoor onderstaande uitgangspunten:
– Het toetsinkomen wordt vastgesteld aan de hand van hoofdstuk 2 van het acceptatiebeleid.
– Als de blijvende klant op datum van de offerte binnen 3 jaar de AOW-leeftijd bereikt, houdt
– Handelsbanken bij de bepaling van het toetsinkomen rekening met het toekomstige pensioeninkomen, zoals beschreven in hoofdstuk 2.
– De maandlast uit overige betalingsverplichtingen, die in mindering wordt gebracht op de toegestane financieringslast wordt vastgesteld op basis van hoofdstuk 3.
– Er dient ook een ingevuld NIBUD-formulier aangeleverd te worden. Bij het invullen van de vaste lasten dient uitgegaan te worden van werkelijke bedragen, met als ondergrens de minimale bedragen die NIBUD hanteert.
– Is de beheertoets niet positief, dan is ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid niet mogelijk ook niet via een explainaanvraag.

Voorwaarden om gebruik te mogen maken van ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid op basis van de beheertoets:
– De huidige eigen woning en hypothecaire geldlening loopt bij Handelsbanken
– De aanvrager is al debiteur, eigenaar en bewoner van de woning
– De aanvullende financiering heeft betrekking op het verwerven van het volledige eigendom in de eigen woning
– Bij de aanvullende financiering voor uitkoop van de vertrekkende debiteur is de uitkoopsom niet meer dan de optelsom van:
  - De overbedeling van de eigen woning.
  - De kosten van de notaris
  - De kosten van het taxatierapport en het bouwkundig rapport
  - De advies- en bemiddelingskosten en vergoedingsrente
– Kosten voor uitkoop die niet gerelateerd zijn aan de eigen woning, mogen niet worden meegenomen in de financiering
– Op het moment van aanvragen er geen sprake is van actuele betalingsachterstanden op de bestaande financiering.
– Toetsrente: Is de resterende rentevaste periode op het moment van aanvragen korter dan drie jaar, dan wordt de GHF-toetsrente gehanteerd. Is de rentevastperiode drie jaar of langer, dan wordt getoetst op de werkelijke rente.
– Een Maatwerkformulier is ingevuld om te motiveren waarom deze hypothecaire lening verantwoord is en is op te vragen bij uw vaste contactpersoon bij Handelsbanken



Handelsbanken