



bij Bouwe

Tabel afwijkingen NHG
Februari 2019

Tabel afwijkend beleid t.o.v. NHG

In onze acceptatiehandleiding vindt je ons volledige overzicht van acceptatiecriteria. Aangezien we op een aantal punten afwijken van NHG vindt je hieronder een tabel waarin wij deze afwijkingen beknopt hebben weergegeven.

Deze lijst is niet uitputtend en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Onderwerp	NHG	Niet-NHG
Persoonlijk		
Verblijfsvergunning	Afwijkend op NHG: Aanvragers met de Kroatische nationaliteit moeten een tewerkstellingsvergunning aanleveren. Verder NHG volgend	Afwijkend op NHG: Aanvragers met de Kroatische nationaliteit moeten een tewerkstellingsvergunning aanleveren. Verder NHG volgend
Belastingplichtig in buitenland	Afwijkend op NHG: Hypotheekgever moet woonachtig zijn in Nederland. Verder NHG volgend.	Afwijkend op NHG: Hypotheekgever moet woonachtig zijn in Nederland. Verder NHG volgend.
Toetslast aanvullend krediet (verlagen lasten van NHG-lening)	In afwijking van NHG rekenen wij wel met de last van deze aanvullende lening	In afwijking van NHG rekenen wij wel met de last van deze aanvullende lening
BKR -codering(en)	BKR coderingen zijn niet toegestaan	BKR coderingen zijn niet toegestaan
Restschuld	Het meefinancieren van een restschuld is niet mogelijk. De last die voortvloeit uit het elders financieren van een restschuld toetsen wij zoals beschreven in onze acceptatiehandleiding.	Het meefinancieren van een restschuld is niet mogelijk. De last die voortvloeit uit het elders financieren van een restschuld toetsen wij zoals beschreven in onze acceptatiehandleiding.
Inkomen		
Meerdere dienstverbanden	Indien sprake van meerdere dienstverbanden wordt het inkomen tot een 40-urige werkweek meegenomen. Het meerdere wordt beperkt tot maximaal 20% overwerk.	Indien sprake van meerdere dienstverbanden wordt het inkomen tot een 40-urige werkweek meegenomen. Het meerdere wordt beperkt tot maximaal 20% overwerk.
Buitenlands inkomen	Afwijkend op NHG: <ul style="list-style-type: none"> Hypotheekgever moet woonachtig zijn in Nederland Alleen inkomen in euro's toegestaan. Verder NHG volgend.	Afwijkend op NHG: <ul style="list-style-type: none"> Hypotheekgever moet woonachtig zijn in Nederland Alleen inkomen in euro's toegestaan. Verder NHG volgend.
Zakelijk inkomen	Moet ten minste 36 maanden actief zijn. Verder NHG volgend.	Moet ten minste 36 maanden actief zijn. Verder NHG volgend.
Sector zakelijk inkomen	Ben je horecaondernemer of ondernemer in een branche die actief is in de drugs- en/of seksindustrie dan wijzen wij je hypotheekaanvraag af.	Ben je horecaondernemer of ondernemer in een branche die actief is in de drugs- en/of seksindustrie dan wijzen wij je hypotheekaanvraag af.
Perspectiefverklaring	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Flexibele arbeidsrelatie	Afwijkend op NHG: <ul style="list-style-type: none"> Toetsinkomen maximaal het huidige inkomen 	Afwijkend op NHG: <ul style="list-style-type: none"> Toetsinkomen maximaal het huidige inkomen

	<p>volgens werkgeversverklaring.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Loonvervangende uitkeringen worden niet meegenomen. <p>Verder NHG volgend</p>	<p>volgens werkgeversverklaring.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Loonvervangende uitkeringen worden niet meegenomen. <p>Verder NHG volgend</p>
Inkomen uit PGB / Gastouder	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Keuzebudget	Alleen het gedeelte gereserveerd voor vakantiegeld en/of eindejaarsuitkering.	Alleen het gedeelte gereserveerd voor vakantiegeld en/of eindejaarsuitkering.
Dienstverband bij familie	<ul style="list-style-type: none"> • Werkgeversverklaring opgemaakt door een accountant of boekhouder • Salarisstroken afgelopen drie maanden • Volledige bankafschriften (zonder doorhalingen) met salarisbijschrijvingen van de afgelopen drie maanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Werkgeversverklaring opgemaakt door een accountant of boekhouder • Salarisstroken afgelopen drie maanden • Volledige bankafschriften (zonder doorhalingen) met salarisbijschrijvingen van de afgelopen drie maanden
Dienstverband bij uitzendbureau	Alleen mogelijk indien aangesloten bij ABU/NBBU.	Alleen mogelijk indien aangesloten bij ABU/NBBU.
Sociale uitkeringen	<p>Afwijkend op NHG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alleen blijvende uitkeringen meenemen • Geen PGB • Geen WAJONG • Geen Werkloosheidsuitkering • Geen sociaal minimum bij afname van inkomen 	<p>Afwijkend op NHG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alleen blijvende uitkeringen meenemen • Geen PGB • Geen WAJONG • Geen Werkloosheidsuitkering • Geen sociaal minimum bij afname van inkomen
Inkomen uit vermogen	Niet mogelijk	Mogelijk, van de waarde van het vermogen wordt 3% genomen of de hypotheekrente als deze lager is. Minimale ondergrens van het vermogen is € 100.000,-
Huurinkomsten	Niet mogelijk	Onder voorwaarden (zie acceptatiehandleiding)
Onderpand		
Acceptabele onderpanden	<p>Afwijkend op NHG: alleen de volgende onderpanden worden gefinancierd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Appartementen • Eengezinswoningen • Maisonnette • Twee-onder-1-kapwoningen • Herenhuizen • Villa's • Bungalows • (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming 	<p>Afwijkend op NHG: alleen de volgende onderpanden worden gefinancierd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Appartementen • Eengezinswoningen • Maisonnette • Twee-onder-1-kapwoningen • Herenhuizen • Villa's • Bungalows • (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming
WOZ	Niet mogelijk	Mogelijk, alleen bij oversluiten wanneer verstrekking max. 60% WOZ-waarde is. Niet mogelijk in combinatie met een verbouwing of indien het onderpand een appartementsrecht betreft
Bouwkundig rapport	<p>Afwijkend op NHG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kosten direct noodzakelijk herstel in bouwdepot 	<p>Afwijkend op NHG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kosten direct noodzakelijk herstel in bouwdepot

	<p>plaatsen indien meer dan € 2.000.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vraag I.2.a uit het taxatierapport moet beantwoord zijn met “voldoende” of “goed”. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Zo niet, dan moet het benodigde bedrag om die omschrijving te krijgen in een bouwdepot ondergebracht worden. <p>Verder NHG volgend.</p>	<p>plaatsen indien meer dan € 2.000.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vraag I.2.a uit het taxatierapport moet beantwoord zijn met “voldoende” of “goed”. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Zo niet, dan moet het benodigde bedrag om die omschrijving te krijgen in een bouwdepot ondergebracht worden. <p>Verder NHG volgend.</p>
Erfpachtopinie	Alleen een “groen” erfpachtrecht is acceptabel	Alleen een “groen” erfpachtrecht is acceptabel
Gedeeltelijke verhuur	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Koop constructies	NHG volgend	Onder voorwaarden (zie acceptatiehandleiding)
Zelfbouw	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Bouw in eigen beheer	<p>Afwijkend ten opzichte van NHG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naast de koop-/aanneemovereenkomst en meerwerkspecificatie ook een gevalideerd nieuwbouwtaxatierapport aan te leveren. • Waardebepaling op basis van nieuwbouwtaxatierapport. • Iedere aannemer moet een eigen waarborgcertificaat aanleveren dat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. 	<p>Afwijkend ten opzichte van NHG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naast de koop-/aanneemovereenkomst en meerwerkspecificatie ook een gevalideerd nieuwbouwtaxatierapport aan te leveren. • Waardebepaling op basis van nieuwbouwtaxatierapport. • Iedere aannemer moet een eigen waarborgcertificaat aanleveren dat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend.
Vereniging van Eigenaren	<p>Aanvullend op de eisen van NHG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ingeschreven bij Kamer van Koophandel • Actief (niet slapend) • MJOP of jaarlijks een reservering van 0,5% over de herbouwwaarde • Stroomschema (zie acceptatiehandleiding) <p>Uitzondering staan benoemd in onze acceptatiehandleiding.</p>	<p>Aanvullend op de eisen van NHG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ingeschreven bij Kamer van Koophandel • Actief (niet slapend) • MJOP of jaarlijks een reservering van 0,5% over de herbouwwaarde • Stroomschema (zie acceptatiehandleiding) <p>Uitzondering staan benoemd in onze acceptatiehandleiding.</p>
Onacceptabele onderpanden	<p>Afwijkend op NHG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfspanen • Woon-winkelpanden • Woon-bedrijfspanen • Vakantie- en recreatiewoningen (hieronder vallen ook onderpanden met een woonbestemming die gelegen zijn op een vakantie- en/of recreatieterrein) • Kangoeroewoningen / aanleunwoningen 	<p>Afwijkend op NHG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfspanen • Woon-winkelpanden • Woon-bedrijfspanen • Vakantie- en recreatiewoningen (hieronder vallen ook onderpanden met een woonbestemming die gelegen zijn op een vakantie- en/of recreatieterrein) • Kangoeroewoningen / aanleunwoningen

- Massief houten woningen
 - Stacaravans en woonwagens
 - Vliegtuigen
 - Landelijke eigendommen
 - Onderpanden met agrarische bestemming
 - Woning die valt onder de Wet op plattelandswoningen
 - Verhuurd of te verhuren onroerend goed (inclusief Bed & Breakfast)
 - Beleggingspanden
 - Zakelijke objecten
 - Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening)
 - Coöperatieve flat exploitatieverenigingen
 - Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein
 - Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen
 - Losse garageboxen
 - Onderpanden die op de veiling zijn aangekocht
 - Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning
 - Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie
 - Recht van erfpacht op een appartementsrecht
- Verder NHG volgend

- Massief houten woningen
 - Stacaravans en woonwagens
 - Vliegtuigen
 - Landelijke eigendommen
 - Onderpanden met agrarische bestemming
 - Woning die valt onder de Wet op plattelandswoningen
 - Verhuurd of te verhuren onroerend goed (inclusief Bed & Breakfast)
 - Beleggingspanden
 - Zakelijke objecten
 - Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening)
 - Coöperatieve flat exploitatieverenigingen
 - Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein
 - Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen
 - Losse garageboxen
 - Onderpanden die op de veiling zijn aangekocht
 - Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning
 - Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie
 - Recht van erfpacht op een appartementsrecht
- Verder NHG volgend

Financiering

Risicoklassen	NHG	MW ≤ 60% 60% < MW ≤ 75% 75% < MW ≤ 85% 85% < MW ≤ 90% 90% < MW ≤ 95% 95% < MW ≤ 100% 100% < MW ≤ 106%
Maximale hypotheek	NHG volgend	€ 1.000.000,- (incl. overbruggingskrediet)
Maximale hypotheek kwaliteitsverbetering	NHG volgend	€ 1.000.000,-
Aflossingsstand	Wij houden hier rekening mee.	Wij houden hier rekening mee.
Risicoklassewijziging mogelijk (LTV)	Niet van toepassing	Op verzoek van klant bij aanlevering van een taxatierapport en automatisch bij

		renteherziening op basis van de laatst vastgestelde woningwaarde
Mogelijk deel mét en zonder NHG?	Niet mogelijk	Mogelijk in geval van verhoging
Opschortende voorwaarden NHG	1.12.1.c, d en e zijn niet toegestaan	1.12.1.c, d en e zijn niet toegestaan
Oversluiten op basis van artikel B4	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Starterslening	Mogelijk	Niet mogelijk
Seniorenpropositie NHG	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Maximale verstrekking nieuwbouw	Afwijkend op NHG: Renteverlies tijdens bouw tot max. 4%. Verder NHG volgend	Afwijkend op NHG: Renteverlies tijdens bouw wordt niet meegenomen. Verder NHG volgend.
Bouwdepot	Verplicht bij kwaliteitsverbetering en/of nieuwbouw.	Verplicht bij kwaliteitsverbetering en/of nieuwbouw.
Herkomst eigen middelen	Wanneer sprake is van een restschuld, aflossing van een bestaand krediet, dubbele lasten huidige woning en/of er sprake is van nieuwbouw of verbouw waarbij de eigen middelen ten minste €10.000,-. Verder NHG volgend.	Wanneer sprake is van een restschuld, aflossing van een bestaand krediet, dubbele lasten huidige woning en/of er sprake is van nieuwbouw of verbouw waarbij de eigen middelen ten minste €10.000,-.
Verzekeringen		
Overlijdensrisicoverzekering	Voor de periode dat het gedeelte van de lening groter is dan 80% van de marktwaarde en minimaal gelijk aan het bedrag boven de 80%.	Voor de periode dat het gedeelte van de lening groter is dan 80% van de marktwaarde en minimaal gelijk aan het bedrag boven de 80%.
Beheer		
Bepaling marktwaarde omzetting	Vindt geen nieuwe toetsing plaats, dus wordt uitgegaan van bij ons bekende waarde van onderpand	Vindt geen nieuwe toetsing plaats, dus wordt uitgegaan van bij ons bekende waarde van onderpand
Verhoging	Aanvullend op NHG: <ul style="list-style-type: none"> • Minimaal €12.500,- • Verhoging mag niet buiten de huidige risicoklasse komen (zie acceptatiehandleiding voor uitgebreide uitleg) • Niet- NHG hypotheek kan niet worden verhoogd met NHG • Looptijd is maximaal gelijk aan originele economische looptijd van bestaande hypotheek • Afgelopen zes maanden geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen voorgedaan. • Maximaal €175.000,- • Lopend bouwdepot moet zijn beëindigd. 	Aanvullend op NHG: <ul style="list-style-type: none"> • Minimaal €12.500,- • Verhoging mag niet buiten de huidige risicoklasse komen (zie acceptatiehandleiding voor uitgebreide uitleg) • Niet- NHG hypotheek kan niet worden verhoogd met NHG • Looptijd is maximaal gelijk aan originele economische looptijd van bestaande hypotheek • Afgelopen zes maanden geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen voorgedaan. • Maximaal €175.000,- • Lopend bouwdepot moet zijn beëindigd.
Wijzigen aflosvorm	Wijzigen naar aflossingsvrij is niet toegestaan.	Wijzigen naar aflossingsvrij is niet toegestaan.
Wijzigen looptijd	Verlengen van de looptijd is niet mogelijk.	Verlengen van de looptijd is niet mogelijk.
Ontslag zonder beëindiging samenlevingsverband	Mogelijk onder voorwaarden. (zie acceptatiehandleiding)	Niet mogelijk

