

Regels voor het wijzigen van een hypotheek

1 Inleiding	3	4 Vergoeding bij het (gedeeltelijk) aflossen van de hypotheek	9
1.1 Waarom deze gids?	3	4.1 Aflossing door verkoop van het huis	9
1.2 Uitgangspunten Regeling Hypothecair Krediet (RHK) en Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF)	3	4.2 Aflossen van de hypotheek op renteverlengingsdatum	9
1.3 Welke regels gaan voor bij een hypotheek met NHG?	3	4.3 Aflossen van een hypotheek met variabele rente	9
1.4 Het inkomen	3	4.4 Aflossen van een uitkering van de verpande verzekering of rekening	9
1.5 Taxatiewaarde en marktwaaarde van het huis	3	4.5 Aflossen van de hypotheek bij overlijden	9
1.5.1 WOZ-waarde	3	4.6 Aflossen van de hypotheek bij relatiebreuk	9
1.6 Niet altijd op tijd betaald?	4		
1.7 Aanpassen voorwaarden Classic Hypotheek	4	5 Aanpassen van de (mede)schuldenaren	10
1.8 Staan er fouten in deze regels?	4	5.1 Ontslag medeschuldenaren (niet mede-eigenaren)	10
2 Aanpassen van de aflosvorm	5	5.2 Ontslag medeschuldenaar (mede-eigenaar)	10
2.1 Omzetten van de hypotheek	5	5.2.1 Nieuwe relatie en toetreden van schuldenaar	10
2.1.1 Verlagen van het aflossingsdoel	5	5.3 Wijziging van de schuldenaren na overlijden	10
2.1.1.1 Past beleggen niet meer bij de klant?	5	5.3.1 Achterblijvende partner (medeschuldenaar) blijft in het huis wonen	10
2.1.2 Verhogen van het aflossingsdoel	5	5.3.2 Erven: niet medeschuldenaar krijgt het eigendom	10
2.1.3 Aanpassen van de aflossingsvorm	6		
2.1.3.1 Aanpassen aflosvorm naar annuïteit of lineair	6	6 Het verlengen van de looptijd	11
2.1.3.2 Aanpassen aflosvorm naar aflossingsvrij	6	6.1 Verlengen van de looptijd van de hypotheek	11
2.1.4 Aanpassen van een verpande verzekering of beleggingsrekening	6	6.2 Verlengen van de overbruggingshypotheek	11
2.1.4.1 Aanpassen overlijdensrisicoverzekering (ORV)	6	6.2.1 Verlengen onderhandse overbruggingshypotheek	11
2.1.4.2 Afkoop verpande beleggingsrekening of levensverzekering	6		
2.1.4.3 Opname uit een opgebouwde waarde van de rekening of verzekering	6	7 Verhuur van het huis	12
2.1.4.4 Gemengde verzekering met te hoge kosten omzetten	6	7.1 Tijdelijke verhuur van het te koop staande huis	12
3 Aanpassen van de rente	7	7.2 Tijdelijk recreatief verhuren	12
3.1 Aanpassen van de rente op renteverlengingsdatum	7	7.3 Permanente verhuur	12
3.1.1 Aanpassen van de rentevaste periode	7	8 Het hypotheekrecht	13
3.2 Aanpassen van de rente tijdens de rentevaste periode	7	8.1 Gedeeltelijk royement	13
3.2.1 Aanpassen van de rente	7	8.1.1 Loan to Value (LTV)	13
3.2.2 Tijdens de rentevaste periode overstappen naar een andere rentevaste periode	7	8.1.2 Inkomenstoets	13
3.2.3 Rentemiddeling	7	8.1.3 Aflossingsvrij	13
3.3 Salderen van de opgebouwde waarde van de spaarhypotheek of SEW	8	8.1.4 Verplichte aflossing	13
		8.1.4.1 Verkoop van een deel van het onderpand	13
		8.1.4.2 Verkoop van een mede ondergezet onderpand	13
		8.2 Toestemming vervolgeschrijving	13
		8.3 Coöperatief eigendom omzetten in een appartementsrecht	13

1 Inleiding

1.1 Waarom deze gids?

In deze gids staan onze regels voor het wijzigen van een hypotheek tijdens de looptijd. Ze helpen je bij het beoordelen van verzoeken van klanten die hun hypotheek willen aanpassen. Wil een klant een nieuwe hypotheek afsluiten, z'n hypotheek verhogen of een 2e hypotheek afsluiten? Dan gelden onze regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek.

In dit document gaan we steeds uit van 1 aanvrager en spreken we in de hij-vorm. Maar de regels die hierin staan gelden voor alle aanvragers.

Onze regels voor het wijzigen van een hypotheek zijn er om hypotheeken tijdens de looptijd op een verantwoorde manier aan te passen. Dus om de risico's voor de klant en voor ons te beperken. Ze zijn geen basis voor een passend, financieel en fiscaal advies. Of om te bepalen of de klant de aangepaste hypotheek kan betalen. Het is de verantwoordelijkheid van de adviseur om advies te geven dat past bij de individuele situatie en het risico dat de klant wil nemen.

De fiscale regels die gelden voor het aanpassen van een Kapitaalverzekering Eigen Woning of een Spaarrekening Eigen Woning staan in de [SNS] Informatiewijzer verzekering of spaarrekening die hoort bij de hypotheek, [ReB] informatie-wijzer, [BLG] fiscale toelichting

1.2 Uitgangspunten Regeling Hypothecair Krediet (RHK) en Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF)

De kaders van RHK en GHF gelden voor het verstrekken van kredieten, dus niet voor het aanpassen van hypotheeken. Toch gebruiken we een paar uitgangspunten van deze regelingen soms ook als een hypotheek moet worden aangepast. Zoals de regels voor de maximale financieringslast.

1.3 Welke regels gaan voor bij een hypotheek met NHG?

Ontstaan er verschillen tussen de normen van NHG en onze regels? Dan gaan onze regels voor als die strenger zijn. Anders gelden de NHG-regels.

1.4 Het inkomen

Een klant heeft genoeg inkomen als de toetslast van de hypotheek lager dan of gelijk is aan de toegestane woonlast. In sommige situaties mogen we afwijken van deze norm. Bijvoorbeeld:

- bij het verbreken van een relatie;
- bij het overlijden van een schuldenaar;
- als beleggen niet meer past bij de klant;
- op het einde van de looptijd van de hypotheek.

Of iemand de hypotheek kan betalen, checken we dan met het Nibud Persoonlijk Budgetadvies, een inkomen/uitgaven-formulier of de beheerrichtlijnen van NHG. We controleren of iemand in de nieuwe situatie de hypotheek kan betalen door te kijken naar de inkomsten en uitgaven van de laatste 3 maanden.

1.5 Taxatiewaarde en marktwaarde van het huis

We gaan uit van de bij ons bekende¹ marktwaarde van het huis. Tenzij we in een artikel aangeven dat de actuele waarde bepaald moet worden. Dan wordt de marktwaarde bepaald met een gevalideerd taxatierapport dat niet ouder is dan 6 maanden. Of met de laatste WOZ-waarde.

1.5.1 WOZ-waarde

Is de hypotheek niet hoger dan 75% van de WOZ-waarde? Dan is een taxatierapport niet nodig. De laatste WOZ-bepaling is genoeg. Als marktwaarde gebruiken we dan 85% van de WOZ-waarde. De klant moet dan wel hieraan voldoen:

- Het huis moet een volledige woonbestemming hebben.
- Het huis moet door de klant zelf gebruikt worden.

¹ De klant kan deze waarde terugvinden in zijn internetbankieren. Bijvoorbeeld in ASN Online Bankieren.

1.6 Niet altijd op tijd betaald?

Heeft een klant zijn hypotheeklasten niet altijd op het juiste moment betaald? Dan kunnen we een verzoek om die hypotheek aan te passen ook afwijzen. Als de hypotheek in beheer is bij Bijzonder Beheer, dan vragen we altijd bij die afdeling om een akkoord.

1.7 Aanpassen voorwaarden Classic Hypotheek

Vraagt een klant om zijn hypotheek of een leningdeel aan te passen? En gelden hiervoor de Budgetopties? Dan veranderen we de hypotheek altijd in een Budget Hypotheek². De klant krijgt dan ook andere Algemene Voorwaarden.

1.8 Staan er fouten in deze regels?

We hebben deze regels met veel zorg opgesteld. Maar er kan ergens een fout staan. Als dat zo is, kun je ons niet verantwoordelijk stellen voor die fout. Zie je iets dat niet klopt of mis je informatie? Geef dit dan door aan je contactpersoon.

² Dit geldt niet voor hypotheek van ASN Bank en BLG Wonen.

2 Aanpassen van de aflosvorm

2.1 Omzetten van de hypotheek

Als we de aflossingsvorm, de verzekering of rekening moeten aanpassen, dan gaan we ervan uit dat de hoogte van het oorspronkelijke aflossingsdoel gelijk blijft. Heeft de klant een beleggingsverzekering? Dan gaan we uit van het actuele prognosekapitaal. Dit berekenen we met het netto rekenrendement: het bruto historisch fondsrendement min de fondskosten.

Is er een verzekering of rekening verpand en is er waarde opgebouwd? Dan gaan we ervan uit dat de waarde wordt ingebracht in de nieuwe verpande verzekering of rekening. Of dat die gebruikt wordt om de hypotheekschuld te verlagen³. Wil de klant dat we de waarde (gedeeltelijk) vrijgeven of verrekenen met de vergoeding voor ons renteverlies? Dan toetsen we of de hypotheek voldoet aan de regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek. Advieskosten mogen zonder toets verrekend worden.

Wijzigt de aflosvorm? Dan passen we de rente meteen aan. Dit doen we met de oorspronkelijke op- en afslagen.

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

Let op! Gebruikt de klant (een gedeelte van) de opgebouwde waarde van een KEW, SEW of BEW niet om op een eigenwoningsschuld af te lossen terwijl er wel een eigenwoningsschuld is? Hij gebruikt hem bijvoorbeeld voor de betaling van de vergoeding voor het renteverlies, advieskosten en/of een verbouwing? Dan heeft hij geen recht op de uitkeringsvrijstelling en moet er over het rendement van de gehele uitkering worden afgerekend in box 1.

Voorbeeld:

Jan heeft een beleggingsverzekering verpand aan zijn hypotheek. De opgebouwde waarde is op dit moment € 20.000. Hij wil zijn verzekering omzetten naar een annuïteiten hypotheek. Het netto rekenrendement van zijn bestaande verzekering is 4,5% (bruto historisch fondsrendement 5% min de fondskosten 0,5%). Het actuele prognosekapitaal is € 86.650 als we uitgaan van een restant looptijd van 20 jaar en € 100 inleg per maand. Als Jan de opgebouwde waarde van € 20.000 aflost, dan moet het leningdeel annuïteiten € 66.650 zijn met een resterende looptijd van 20 jaar.

2.1.1 Verlagen van het aflossingsdoel

Wil de klant het (gegarandeerde) aflossingsdoel verlagen? Dat kan als de aangepaste hypotheek past bij het inkomen en de waarde van het huis volgens de regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek.

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

Let op! De fiscale consequenties van de wijziging voor een KEW of SEW staan beschreven in de informatiewijzer (zie artikel 1.1)

2.1.1.1 Past beleggen niet meer bij de klant?

Past de toetslast van de aangepaste hypotheek niet binnen de toegestane woonlast volgens de regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek? Maar wil de klant niet meer beleggen? Dan verlagen we het aflossingsdoel tot het deel van de hypotheek boven 88% van de marktwaarde van het huis. En we checken of de klant de hypotheek in de nieuwe situatie kan betalen (zie artikel 1.4).

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

2.1.2 Verhogen van het aflossingsdoel

Wil de klant het (gegarandeerde) aflossingsdoel verhogen? Dan kan dat zonder dat we het inkomen en de waarde van het huis toetsen. De klant kan het annuïtaire of lineaire leningdeel verhogen of maandelijks extra aflossen.

³ Lees ook hoofdstuk 4 om te zien of de klant een vergoeding voor ons renteverlies moet betalen als hij vervroegd wil aflossen.

2.1.3 Aanpassen van de aflossingsvorm

2.1.3.1 Aanpassen aflosvorm naar annuïteit of lineair

We kunnen een aflossingsvorm altijd zonder toetsing veranderen naar een annuïteiten of lineaire hypotheek.

2.1.3.2 Aanpassen aflosvorm naar aflossingsvrij

We zetten een aflossingsvorm om naar aflossingsvrij als de klant voldoet aan de regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek. We toetsen dan het inkomen en de waarde van het huis volgens die regels.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

2.1.4 Aanpassen van een verpande verzekering of beleggingsrekening

2.1.4.1 Aanpassen overlijdensrisicoverzekering (ORV)

Wil een klant zijn overlijdensrisicokapitaal aanpassen? Dan geldt deze regel: is de hypotheek hoger dan de marktwaarde van het huis? Dan moet de overlijdensrisicoverzekering verpand blijven of worden voor het bedrag van de hypotheek boven 80% van de marktwaarde van het huis. We trekken de opgebouwde waarde in de (bank)spaarhypotheek af van dit bedrag.

Dit geldt ook voor hypotheek met NHG die verstrekt zijn na 1 januari 2018.

2.1.4.2 Afkoop verpande beleggingsrekening of levensverzekering

Een klant mag een verpande beleggingsrekening of levensverzekering afkopen als hij aan deze voorwaarden voldoet:

- Hij leent niet meer aflossingsvrij dan 50% van de marktwaarde van het huis.
- Het verzekerde overlijdensrisicokapitaal voldoet aan de norm uit artikel 2.1.4.1 of blijft gelijk aan het oorspronkelijke overlijdensrisicokapitaal.
- Hij voldoet aan de norm voor het omzetten van de hypotheek (zie artikel 2.1).

Wil de klant niet meer beleggen? Maar past de toetslast van de aangepaste hypotheek niet binnen de toegestane woonlast volgens de regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek? Dan verlagen we het aflossingsdoel tot het deel van de hypotheek boven 88% van de marktwaarde van het huis. En we checken of de klant de hypotheek in de nieuwe situatie kan betalen (zie artikel 1.4).

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

2.1.4.3 Opname uit een opgebouwde waarde van de rekening of verzekering

Een opname uit een opgebouwde waarde stellen we gelijk aan een onderhandse verhoging van de hypotheek en moet voldoen aan de regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek.

2.1.4.4 Gemengde verzekering met te hoge kosten omzetten

We zetten een gemengde verzekering met te hoge kosten om als de inleg of de premie voor de opbouw niet lager wordt en de looptijd niet wordt verlengd. De opgebouwde waarde wordt ingebracht in de nieuwe verpande verzekering.

En de overlijdensrisicoverzekering moet voldoen aan de norm uit artikel 2.1.4.1. of gelijkblijven aan het oorspronkelijke overlijdensrisicokapitaal.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

3 Aanpassen van de rente

3.1 Aanpassen van de rente op renteverlengingsdatum

Als de klant door aflossingen in een lagere tariefklasse komt, dan wordt zijn rente op de renteverleningsdatum automatisch aangepast. We kijken dan naar de actuele rentes, tariefklassen en de verhouding tussen de hypotheek en de waarde van het huis.

Is een ander huis meeverbonden als extra zekerheid voor de hypotheek? Dan nemen we de waarde van dit huis niet mee in de bepaling van de tariefklasse.

3.1.1 Aanpassen van de rentevaste periode

Klanten kunnen op de renteverlengingsdatum kiezen voor een nieuwe rentevaste periode die past binnen de resterende looptijd van de hypotheek. Ze krijgen 3 maanden voor de renteverlengingsdatum een voorstel van ons.

3.2 Aanpassen van de rente tijdens de rentevaste periode

3.2.1 Aanpassen van de rente

We kunnen de rente tijdens de rentevasteperiode aanpassen. De rente hangt af van de verhouding tussen de hypotheek en de waarde van het huis. Vraag de klant de marktwaarde van zijn huis aan te tonen met een gevalideerd taxatierapport dat niet ouder is dan 6 maanden. Of met zijn laatste WOZ-waarde als hij aan de voorwaarden van artikel 1.5.1 voldoet.

3.2.2 Tijdens de rentevaste periode overstappen naar een andere rentevaste periode

Wil een klant tussentijds zijn rentevaste periode verlengen? Dan hoeven we zijn inkomen niet te toetsen. De nieuwe rentevaste periode moet passen binnen de resterende looptijd van de hypotheek.

Let op! Stapt iemand tijdens z'n rentevaste periode over naar een nieuwe rentevaste periode? Dan betaalt hij een vergoeding voor ons renteverlies.

3.2.3 Rentemiddeling⁴

Bij rentemiddeling middelen we het renteverskil tussen de vaste rente van de klant en de actuele rente. De klant hoeft de vergoeding voor ons renteverlies hierbij niet in 1 keer te betalen, want we verrekenen deze met de rente over de nieuwe rentevaste periode van de hypotheek. Wil een klant zijn rente middelen? Dan doen we dat onder deze voorwaarden zolang we het aanbieden:

- De klant heeft een vaste rente die hoger is dan de marktrente waarmee je middelt.
- De klant heeft een nieuwe rentevaste periode die langer is dan de rentevaste periode die nog over is.
- De rentevaste periode loopt al 12 maanden of langer en
- De rentevaste periode duurt nog 6 maanden of langer.
- Rentemiddeling vindt plaats per leningdeel.
- De nieuwe rentevaste periode is korter dan de looptijd van het leningdeel en korter dan 12 jaar.
- De huidige rente en rentevasteperiode is niet het gevolg van een eerdere rentemiddeling.
- Er geldt een vaste opslag in de rente.

Rentemiddelen kan niet bij een variabele rente, Plafondrente, Rentedemper, Stabielrente, Ideaalrente, Middelrente, Varirust en Kwartaal variabele rente. Bij een spaarhypotheek en spaarrekeninghypotheek is rentemiddeling niet mogelijk.

Verkoopt de klant zijn huis binnen 2 jaar nadat hij de rente heeft gemiddeld? Dan moet hij alsnog de vergoeding betalen voor het renteverlies van het oude rentecontract dat we verrekend hadden in de nieuwe rente. Hiervoor kijken we naar de rentevaste periode die nog over is. Deze extra vergoeding is niet meer dan 3% van het leningdeel dat nog staat. Wil de klant de rente meenemen naar zijn volgende huis? Dan hoeft hij deze extra vergoeding niet te betalen.

⁴ Dit geldt niet bij ASN Bank. Een klant kan niet zijn rente middelen bij ASN Bank.

Rekenvoorbeeld:

- Kees heeft een hypotheek van € 100.000. Zijn rente staat nog 10 jaar vast als hij zijn rente middelt.
- De rente-opslag nadat hij z'n rente heeft gemiddeld is 0,6%: 0,5 % (vergoeding voor het renteverlies) + 0,1% vaste opslag.
- Stel, Kees lost 12 maanden nadat hij de rente heeft gemiddeld de hypotheek helemaal af. Dan moet hij deze extra vergoeding betalen:

$(€ 100.000 \times 0,6\% / 12) \times 108 \text{ maanden (resterende rentevaste periode van 9 jaar)} = € 5.400$. Omdat de vergoeding maximaal 3% is van het leningdeel, is de vergoeding die Kees moet betalen € 3.000.

3.3 Salderen van de opgebouwde waarde van de spaarhypotheek of SEW

Is de opgebouwde waarde en het eindkapitaal gegarandeerd? Dan kunnen we de opgebouwde waarde van de hypotheek aftrekken bij het bepalen van de tariefklasse. En kan de rente misschien omlaag.

4 Vergoeding bij het (gedeeltelijk) aflossen van de hypotheek

Lost een klant (gedeeltelijk) af op zijn hypotheek? Dan kan het zijn dat hij een vergoeding voor ons renteverlies moet betalen. Als dat zo is, houden we rekening met de vergoedingsvrije ruimte die we hebben afgesproken.

4.1 Aflossing door verkoop van het huis

Verkoopt de klant zijn deel van het huis, verhuist hij en lost hij met de opbrengst zijn hypotheek af? Dan rekenen we geen vergoeding voor ons renteverlies. Heeft de klant gekozen voor de budgetoptie 'boete bij verhuizen'? Dan betaalt hij mogelijk een vergoeding als hij de nieuwe hypotheek niet bij de Volksbank N.V. sluit.

4.2 Aflossen van de hypotheek op renteverlengingsdatum

Op de renteverlengingsdatum kan de klant (het deel van) zijn hypotheek waar de rentevastperiode van wijzigt zonder vergoeding aflossen.

4.3 Aflossen van een hypotheek met variabele rente

Klanten met een variabele rente kunnen dit leningdeel zonder vergoeding aflossen.

4.4 Aflossen van een uitkering van de verpande verzekering of rekening

Krijgt de klant een uitkering uit een verzekering of rekening die aan de hypotheek verpand is? Dan mag hij die op de einddatum van de verzekering of rekening zonder vergoeding aflossen. Dat kan ook als hij de verzekering van zijn spaarhypotheek, SEW of woeker- of compensatiepolis tussentijds beëindigd.

Wil de klant een andere verzekering of rekening beëindigen tijdens de looptijd en de waarde aflossen? Dan geldt de regel niet en betaalt hij een vergoeding volgens de voorwaarden.

4.5 Aflossen van de hypotheek bij overlijden

Overlijdt de schuldenaar of de partner? Dan kan de hypotheek binnen 1 jaar na het overlijden zonder vergoeding (gedeeltelijk) worden afgelost. We kunnen op verzoek van de klant ook tussentijds de rente aanpassen zonder vergoeding. De partner hoeft geen medeschuldenaar te zijn, als er maar wel een samenlevingscontract is.

4.6 Aflossen van de hypotheek bij relatiebreuk

Als de relatie tussen 2 schuldenaren stukloopt en 1 van de schuldenaren volledig eigenaar wordt, verkoopt de partner die verhuist zijn aandeel in het huis. Volgens onze voorwaarden mag de schuldenaar die vertrekt zijn deel van de hypotheek aflossen zonder een vergoeding te betalen.

5 Aanpassen van de (mede)schuldenaren

5.1 Ontslag medeschuldenaren (niet mede-eigenaren)

We kunnen een medeschuldenaar die geen eigenaar is alleen ontslaan van hoofdelijke aansprakelijkheid als uit de toetsing van het inkomen blijkt dat de eigenaar (of eigenaren) die achterblijft genoeg inkomen heeft om de hypotheek te betalen (zie ook artikel 1.4). En als er in de afgelopen 5 jaar geen betalingsachterstand op de hypotheek is geweest.

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

5.2 Ontslag medeschuldenaar (mede-eigenaar)

We kunnen een medeschuldenaar die ook eigenaar is alleen ontslaan van hoofdelijke aansprakelijkheid als het volledige eigendom wordt overgedragen aan de schuldenaar die achterblijft. En we doen een toets van het inkomen en de waarde van het huis. Het inkomen van de achterblijvende schuldenaar moet hoog genoeg zijn om de hypotheek te betalen (zie ook artikel 1.4).

Is er een betalingsachterstand (geweest) op de hypotheek bij ons? Dan overleggen we altijd met de afdeling bijzonder beheer.

Let op! Het gedeelte van de hypotheek voor het nieuw te verkrijgen deel van het eigendom moet voldoen aan de fiscale regels voor hypotheeken vanaf 1-1-2013.

5.2.1 Nieuwe relatie en toetreden van schuldenaar

Is er een nieuwe partner die eigenaar en schuldenaar wordt? Dan moet hij een gelijk deel in het eigendom van het huis krijgen. We kunnen van deze regel afwijken als er bijvoorbeeld in de huwelijkse voorwaarden of het geregistreerd partnerschap iets anders is afgesproken. De nieuwe schuldenaar mag geen betalingsachterstand hebben op kredieten bij ons of andere aanbieders.

Let op! Het gedeelte van de hypotheek voor het nieuw te verkrijgen deel van het eigendom moet voldoen aan de fiscale regels voor hypotheeken vanaf 1-1-2013.

5.3 Wijziging van de schuldenaren na overlijden

5.3.1 Achterblijvende partner (medeschuldenaar) blijft in het huis wonen

Als de partner die achterblijft in het huis blijft wonen, dan loopt de hypotheek ongewijzigd door. We toetsen dan of die partner de nieuwe maandlasten kan betalen. Zie artikel 1.4.

5.3.2 Erven: niet medeschuldenaar krijgt het eigendom

Wil 1 van de erfgenamen het huis overnemen van andere erfgenamen en schuldenaar worden van de hypotheek? Dat kan als hij voldoende inkomen heeft en de waarde van het huis hoog genoeg is volgens de regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek.

Blijft de hypotheek en het huis een onderdeel van de nalatenschap? En aanvaarden de erfgenamen de nalatenschap? Dan toetsen we of zij die nieuwe maandlasten kunnen betalen. Zie artikel 1.4.

6 Het verlengen van de looptijd

6.1 Verlengen van de looptijd van de hypotheek

Nadert de einddatum van de hypotheek? Dan gaan we ervan uit dat de klant zijn hypotheek aflost. Kan de klant zijn hypotheek niet aflossen op einddatum? Dan krijgt hij 18 maanden voor de einddatum van de hypotheek van ons een voorstel om het aflossingsvrije leningdeel voort te zetten. We kijken dan naar de persoonlijke situatie van de klant en of hij de werkelijke maandlasten van de hypotheek kan betalen. Hierbij houden we ook altijd rekening met de betaalbaarheid na zijn pensioen en het einde van de renteaftrek (box 3).

6.2 Verlengen van de overbruggingshypotheek

Is de looptijd van een overbruggingshypotheek voorbij? Dan verlengen we die maximaal 2 keer met 12 maanden per keer. Maar alleen als:

- de klant geen betalingsachterstanden bij ons heeft;
- de klant geen andere schulden heeft;
- de actueel getaxeerde marktwaarde⁵ hoog genoeg is om de hypotheek en de overbrugging af te lossen;
- het oude huis in de verkoop staat voor een marktconforme prijs;
- de klant verklaart dat hij (of beide schuldenaren) de lasten kan blijven betalen.

Voldoet de klant niet aan deze voorwaarden? Of is er een kans op een restschuld en kan de klant niet aantonen dat hij die kan betalen of herfinancieren? Dan dragen we de aanvraag over aan het Service Center Bijzonder Beheer.

6.2.1 Verlengen onderhandse overbruggingshypotheek

Heeft de klant een overbruggingshypotheek op basis van een positieve/negatieve hypotheekverklaring? Dan verlengen we alleen met een hypothecaire inschrijving op het te verkopen huis en het nieuwe huis.

⁵ Het is verplicht om een actueel gevalideerd taxatierapport (niet ouder dan 3 maanden) aan te leveren dat is opgemaakt door een makelaar of taxateur die niet bij de verkoop betrokken is.

7 Verhuur van het huis

7.1 Tijdelijke verhuur van het te koop staande huis

Klanten mogen hun huis dat te koop staat alleen tijdelijk verhuren volgens de Leegstandswet. Ze moeten de vergunning dan wel aanvragen via overbruggingsverhuur.nl, tijdelijktweewoningen.nl, prevenda.nl. Een huis verhuren zonder onze schriftelijke toestemming mag niet.

7.2 Tijdelijk recreatief verhuren

Een klant die zijn huis tijdelijk recreatief wil verhuren (via bijvoorbeeld AirBnB), moet hiervoor eenmalig vooraf schriftelijk toestemming vragen. We geven hiervoor toestemming als de klant:

- het huis niet meer dan 60 dagen per jaar verhuurd;
- het huis nooit langer dan 4 weken achter elkaar verhuurd;
- een opstalverzekering heeft die tijdelijke verhuur dekt;
- zich houdt aan de regels die de gemeente stelt;
- toestemming heeft van de Vereniging van Eigenaren als hij in een appartement woont.

7.3 Permanente verhuur

Het huis permanent verhuren mag niet. Als we vaststellen dat de klant het huis zonder onze toestemming verhuurt, dan dragen we het dossier over aan Bijzonder Beheer.

8 Het hypotheekrecht

8.1 Gedeeltelijk royement

Een gedeeltelijk royement wil zeggen dat een deel van de hypothecaire zekerheid wordt vrijgegeven. Dit kan een deel van een huis zijn, bijvoorbeeld een stuk grond of losse garage, of een extra onderpand. Het huis moet na gedeeltelijke verkoop de normale kenmerken van een woonhuis behouden. We hebben dan een gevalideerd taxatierapport nodig van het blijvende onderpand met waardes voor en na verkoop dat niet ouder is dan 6 maanden.

8.1.1 Loan to Value (LTV)

De LTV mag door het royement niet hoger worden dan de maximale LTV volgens de Regeling Hypothecair Krediet⁶. Verandert door het verlenen van een (gedeeltelijk) royement de verhouding tussen de marktwaarde en de hypotheek (de LTV)? Dan passen we de tariefklasse aan.

8.1.2 Inkomenstoets

We verlenen pas royement op een extra mee verbonden onderpand als de hypotheek die overblijft past bij de inkomens-toets. En als de waarde van het huis hoog genoeg is volgens de regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek.

8.1.3 Aflossingsvrij

Na royement mag het aflossingsvrije deel niet meer dan 50% van de marktwaarde zijn.

8.1.4 Verplichte aflossing

8.1.4.1 Verkoop van een deel van het onderpand

Verkoopt de klant een deel van het onderpand? Bijvoorbeeld na kadastrale splitsing? Dan moet hij de opbrengst gebruiken om de hypotheek af te lossen, zodat de verhouding tussen de marktwaarde en de hypotheek (de LTV) minimaal gelijk blijft.

8.1.4.2 Verkoop van een mede ondergezet onderpand

Voor het beoordelen van de hoogte van de verplichte aflossing bij de verkoop van een pand dat onderdeel is van het mede ondergezet onderpand kijken we naar de financiële situatie van de klant.

8.2 Toestemming vervolginstructie

We geven toestemming voor een vervolginstructie (na onze instructie) door een andere aanbieder als de klant geen betalingsachterstanden heeft bij de aanbieder. Heeft de klant een betalingsachterstand op een lening bij ons? Dan vragen we altijd akkoord bij de afdeling Bijzonder Beheer voor het verstrekken van een vervolginstructie.

8.3 Coöperatief eigendom omzetten in een appartementsrecht

Wil de klant dat we het coöperatief eigendom omzetten in een appartementsrecht? Dan zetten we de bestaande verpanding van het coöperatief eigendom om in een hypothecaire instructie op het appartementsrecht. Er verandert dan niets aan de leningvoorwaarden. We accepteren de omzetting van coöperatief eigendom naar appartementsrecht als we de hypotheek niet hoeven te verhogen of wijzigen.

⁶ Gaat het om een bestaande hypotheek die valt onder de oude fiscale regels (vóór 31-12-2012)? Dan mag de LTV volgens onze regels niet meer dan 115% van de marktwaarde zijn.

