

Vandaag Hypotheeken

Hypotheekgids

Versie: mei 2025

Inhoud

Over Vandaag Hypotheken	6
Inleiding	6
Recht van hypotheek.....	6
Stater en Mender	6
Privacy	6
Fraude.....	6
Klachten.....	6
Het proces.....	7
Renteaanbod en bindende overeenkomst.....	7
Renteaanbod	7
Bindende Overeenkomst.....	7
Kosten.....	7
Geldigheid	7
Toetsing van BKR, SFH en VIS.....	7
Overrule.....	7
Advieskosten	7
Vergunning.....	7
Wijzigen van een niet-geaccepteerd renteaanbod	8
Wijzigen van een geaccepteerd renteaanbod.....	8
Acceptatietermijn renteaanbod	8
Geldigheidsduur renteaanbod	8
Verlengen geldigheidsduur.....	8
Rente bij passeren	8
Productkenmerken	8
Doel van de financiering.....	8
Lening en leningdelen	9
Rente.....	9
Aflossing	9
Boetevrij aflossen	9
Loan to Value.....	9
Loan to Income	9
Bepaling maximale leencapaciteit.....	10

LTV Cap	10
Bankgarantie	10
Looptijd	10
Bouwdepot	10
Bijzonderheden.....	10
Geen-restschuld-garantie.....	11
Aanvrager.....	11
Hoofdelijk schuldenaar.....	11
Legitimatie	11
Buitenlandse nationaliteit	11
Belastingplichtig in het buitenland.....	12
Echtscheiding.....	12
(Her)trouwen.....	12
Faillissement	12
Inkomen.....	12
Inkomen uit AOW	13
Inkomen uit (pre)pensioen.....	13
Inkomen uit lijfrente.....	13
Inkomen uit loondienst	13
Tijdelijk dienstverband	13
Bruto jaarsalaris.....	13
Dienstverband bij familie	14
Salarisbetaling per kas of in vreemde valuta	14
Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie	14
Inkomensverklaring Ondernemers.....	14
Inkomen uit sociale uitkeringen	15
Overige inkomensbestanddelen.....	16
Inkomen uit het buitenland.....	16
Inkomen uit verhuur.....	16
Inkomen uit vermogen	16
Inkomen uit een Persoons Gebonden Budget	16
Toetsing en verplichtingen	16
Seniorenpropositie	16
Toetsrente	16
Toetsing in het BKR.....	16
Buitenlandse nationaliteit	17

Lasten uit het BKR	17
Inlossen van kredieten uit eigen middelen	18
Lasten uit een restschuldfinanciering	18
Familiebank	18
Alimentatie	18
Erfpachtcanon	18
Lasten uit een studielening	18
Onderpand	18
Bepaling marktwaarde	18
Eisen aan het onderpand	18
Bouwkundig rapport	18
Eisen aan het taxatierapport	19
Desktoptaxatie	19
Fundering	19
Overstromingsrisico.....	19
Courantheid	20
Onderhoudstoestand	20
Vereniging van Eigenaren.....	20
Hypothekerecht.....	20
Opstalverzekering.....	20
Erfpacht	20
Wijziging Erfpacht.....	21
Uitgesloten woningen	21
Woonboerderij zonder agrarische bestemming	21
Stukkenlijst	21
Welke stukken willen we altijd hebben?.....	22
Inkomen uit loondienst	22
Een inkomen uit een (sociale) uitkering.....	22
Een inkomen uit prepensioen	22
Een inkomen uit pensioen	22
Het aantonen van toekomstig pensioeninkomen	22
Een inkomen uit een lijfrente-uitkering	22
Een aankoop van een onderpand.....	23
Een oversluiting van de lening	23
Een echtscheiding.....	23
Een beëindiging van een geregistreerd partnerschap	23

De inbreng van eigen middelen indien deze meer dan EUR 10.000,- bedragen	23
Een aanvrager die een schenking c.q. lening ontvangt	24
Een aanvrager die een restschuldfinanciering heeft.....	24
De aflossing van een krediet uit eigen middelen	24
Beheer	24
Omzetten van de rente	24
Vragenlijst onderhoud woning.....	24
Gedeeltelijk royement	24
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	24
Toestemming tijdelijke verhuur	24

Over Vandaag Hypotheken

Inleiding

Deze hypotheekgids bevat de uitgangspunten die Vandaag Hypotheken hanteert bij het verstrekken van een lening. De gids is bedoeld voor het gebruik door intermediairs, en mag niet worden gedeeld met derden, zoals (potentiële) klanten. De gids is met grote zorgvuldigheid geschreven. Is onze hypotheekgids toch niet duidelijk? Neem dan graag contact met Vandaag Hypotheken op.

Mocht er een situatie zijn die niet is beschreven in de hypotheekgids dan beslist de directie van Vandaag Hypotheken. Vandaag Hypotheken behoudt zich het recht voor om, als zij dat nodig of nuttig oordeelt, van de normen in deze hypotheekgids af te wijken.

Recht van hypotheek

Vandaag Hypotheken verstrekt leningen waarbij er een recht van eerste hypotheek wordt gevestigd. De woning is bestemd voor eigen gebruik en is het hoofdverblijf van de aanvrager(s) van de lening.

Stater en Mender

Vandaag Hypotheken verstrekt hypotheekleningen. In deze gids leest u op basis van welke regels Vandaag Hypotheken dat doet. De meeste van deze regels worden vastgelegd in de systemen van Stater en worden daarin getoetst. Nadat een lening akkoord is bevonden, wordt het beheer van de lening door Stater uitgevoerd. Stater is gevestigd in Amersfoort en met meer dan één miljoen leningen in beheer Nederlands grootste onafhankelijke servicer van hypotheken.

Soms kan het zo zijn dat een klant niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen. Vanaf dat moment kan het contact met de klant namens Vandaag Hypotheken met Mender verlopen. Mender is een dochteronderneming van Stater en toonaangevend op het gebied van het bijzonder beheer van hypotheken.

Privacy

Om u en de klant zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn gebruiken we persoonsgegevens. We verwerken deze gegevens zorgvuldig en veilig. Hoe we dat doen is beschreven in een privacyverklaring. Deze verklaring is te vinden op de website Vandaag Hypotheken.

Fraude

Het komt helaas voor dat er fraude wordt gepleegd bij het afsluiten van een lening. Om fraude op te sporen en te voorkomen voert Vandaag Hypotheken een actief fraudebeleid. Heeft u een vermoeden van fraude? Meld dit dan meteen bij ons.

Klachten

Bij Vandaag Hypotheken vinden we het belangrijk dat u tevreden bent over onze dienstverlening. Bent u toch niet tevreden en heeft u een klacht over onze dienstverlening? Laat het ons dan zo snel mogelijk weten. Samen proberen we dan om tot een goede oplossing te komen. Mail uw klacht aan ckm@stater.nl. Wij nemen dan zo spoedig mogelijk contact met u op. Is uw klacht niet naar tevredenheid door Vandaag Hypotheken opgelost dan kunt u zich binnen drie maanden schriftelijk wenden tot Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid). Via de website www.kifid.nl is meer informatie te vinden over het klachteninstituut.

Het proces

Renteaanbod en bindende overeenkomst

Na ontvangst en positieve toetsing van de hypotheekaanvraag volgt een renteaanbod. Het renteaanbod vermeldt welke stukken moeten worden aangeleverd om het dossier te beoordelen. Afhankelijk van de aangeleverde stukken kan Vandaag Hypotheken nog aanvullende documenten opvragen die aanvankelijk niet in de stukkenlijst werden vermeld.

Na beoordeling en goedkeuring van de stukken brengt Vandaag Hypotheken een bindende offerte uit. De getekende bindende offerte moet binnen 10 werkdagen door Vandaag Hypotheken ontvangen zijn, anders komt deze te vervallen. Vandaag Hypotheken verstuurt de stukken naar de notaris na ontvangst van de getekende bindende offerte. Hierna kan de hypotheekakte worden gepasseerd. De bindende offerte is onherroepelijk voor Vandaag Hypotheken en kan alleen in uitzonderlijke situaties nog worden ingetrokken (bijvoorbeeld het tussentijds ontdekken van fraude).

Renteaanbod

Indien de informatie uit de aanvraag in overeenstemming is met de criteria van de Vandaag Hypotheek wordt een renteaanbod verstrekt.

Op basis van de informatie uit de aanvraag wordt in het renteaanbod een overzicht van benodigde stukken meegestuurd ter beoordeling van het dossier (de stukkenlijst).

Met het renteaanbod wordt ook het machtigingsformulier SEPA-incasso meegestuurd.

Bindende Overeenkomst

Na positieve beoordeling van de benodigde stukken ontvangt aanvrager een bindende overeenkomst.

Kosten

Er is geen afsluitprovisie en geen annuleringsvergoeding van toepassing voor de Vandaag Hypotheek.

Geldigheid

Passeren van de hypotheek dient binnen twee maanden na uitbrengen renteaanbod te gebeuren, daarna vervalt het renteaanbod.

Toetsing van BKR, SFH en VIS

Vandaag Hypotheken toetst al haar aanvragen in de registers van het BKR, VIS en SFH (Stichting Frauderegister Hypotheken). Gedurende het offerte- en acceptatieproces toetst Vandaag Hypotheken minimaal twee keer. Dit gebeurt in ieder geval bij het uitbrengen van het renteaanbod en op het moment van de finale beoordeling.

Overrule

Een overrule (een afwijking van de in deze hypotheekgids genoemde criteria) is niet mogelijk.

Advieskosten

De aanvrager en adviseur maken in onderling overleg transparante en duidelijke beloningsafspraken.

Vergunning

Wij accepteren alleen aanvragen van tussenpersonen met de juiste adviesvergunning (Wft Hypothecair Krediet) en die geregistreerd zijn bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

Wijzigen van een niet-geaccepteerd renteaanbod

Een renteaanbod dat nog niet door de aanvrager is geaccepteerd mag door de aanvrager worden gewijzigd tegen de condities en voorwaarden van dat moment. De aanvraag zal op basis van de wijzigingen opnieuw worden getoetst en beoordeeld. Bij een positieve toetsing wordt er een nieuw renteaanbod uitgebracht. Het eerder uitgebrachte renteaanbod vervalt hiermee.

Wijzigen van een geaccepteerd renteaanbod

Een renteaanbod dat door de aanvrager is geaccepteerd mag niet worden gewijzigd tegen de condities en voorwaarden van dat moment.

Acceptatietermijn renteaanbod

Het renteaanbod heeft een acceptatietermijn door de aanvrager(s) van twee weken. Binnen die twee weken moet het getekende renteaanbod zijn ontvangen door Vandaag Hypotheken.

Geldigheidsduur renteaanbod

Een renteaanbod van Vandaag Hypotheken is (mits op tijd door de aanvrager getekend) na de datum van het renteaanbod twee maanden geldig. Alle in het renteaanbod genoemde stukken moeten minimaal 10 werkdagen voor het einde van de geldigheidsduur bij Vandaag Hypotheken binnen zijn. Als Vandaag Hypotheken de in het renteaanbod genoemde stukken niet binnen deze termijn ontvangt, behoudt Vandaag Hypotheken zich het recht voor om geen bindend hypotheekaanbod te verstrekken, dan wel dit uit te stellen. Dat kan betekenen dat het renteaanbod zijn geldigheid verliest. Het annuleren van de hypotheekaanvraag totdat de bindende offerte is uitgebracht, brengt geen kosten met zich mee.

Verlengen geldigheidsduur

Het is niet mogelijk de geldigheidsduur van een renteaanbod te verlengen.

Rente bij passeren

Als het passeren van de lening plaatsvindt binnen twee maanden na het uitbrengen van het renteaanbod, dan is de definitieve rente de rente die in het renteaanbod staat. Dit geldt ook wanneer de rente die Vandaag Hypotheken voert op het moment dat de klant de hypotheekakte bij de notaris tekent, lager is.

Productkenmerken

Doel van de financiering

De aanvrager mag de lening gebruiken voor volledige herfinanciering van een hypothecaire lening die nu ergens anders loopt of voor de gedeeltelijke financiering van een nieuwe eigen woning.

Andere bestedingsdoelen kunnen zijn:

- De woning aanpassen om er langer te kunnen wonen
- De woning verduurzamen
- De (klein) kinderen helpen met de aankoop van een woning
- Overige legitieme consumptieve bestedingen

Lening en leningdelen

- De minimale hoofdsom van een lening bedraagt € 100.000,-;
- De maximale hoofdsom van een lening bedraagt € 750.000,-;
- De hoofdsom van de lening wordt in één keer volledig uitbetaald.

Een verhoging aanvragen (binnen bestaande inschrijving of tweede hypothecaire inschrijving) is niet mogelijk.

Rente

De rente blijft onveranderd gedurende de gehele looptijd van de financiering.

Rente is maandelijks achteraf verschuldigd. De rente wordt middels automatische incasso geïncasseerd op de voorlaatste werkdag van de maand.

Aflossing

De lening wordt volledig aflossingsvrij verstrekt.

Bij verhuizen, verkoop of overlijden van de langstlevende dient de lening volledig te worden afgelost. Meer informatie over (gedeeltelijke) aflossing is te vinden in Artikel 4 van de Algemene Voorwaarden.

Boete bij aflossen

Er kan per kalenderjaar maximaal 10% van de oorspronkelijke hoofdsom boetevrij worden afgelost. De minimale aflossing bedraagt € 500,-. Besluit de aanvrager om meer dan 10% per kalenderjaar af te lossen of de financiering volledig elders onder te brengen, dan kan er sprake zijn van een boete aan Vandaag Hypotheken.

Deze boete geldt niet bij verkoop uit het onderpand, dan wel vertrek uit het onderpand naar een verzorgingshuis of door sterfte. Ook bij een gedeeltelijke aflossing na overlijden van één van de twee leningnemers zal geen boeterente berekend worden.

Wilt u weten of er sprake is van een vergoeding bij vervroegde aflossing? Vraag dan een pro forma aflosnota op bij Stater. Het e-mailadres is info@stater.nl.

Loan to Value (LTV)

De maximale verstrekking op basis van het onderpand is gebaseerd op 65% van de marktwaaarde van het onderpand, dus maximaal 65% 'loan to value'.

Loan to Income (LTI)

De leencapaciteit op basis van het inkomen wordt bepaald door het toetsinkomen te vermenigvuldigen met het relevante Nibud financieringslastpercentage. Er dient getoetst te worden zodanig dat de lening gedurende de gehele looptijd betaalbaar is.

Het toetsinkomen betreft daarom het laagste jaarinkomen gedurende de gehele looptijd van de lening. De leencapaciteit wordt vervolgens gedeeld door het huidige rentetarief. Dit bepaalt de maximale verstrekking op basis van het inkomen. Dit is een afwijking van reguliere hypotheken waarbij getoetst wordt op basis van annuïteit. Vandaag Hypotheken toetst op alleen rentelasten.

Bepaling maximale verstrekking

Vandaag Hypotheken bepaalt de maximale leencapaciteit als het laagste van:

- de maximale verstrekking op basis van Loan to Value
- de maximale verstrekking op basis van Loan to Income

LTV Cap

Als het gezamenlijke inkomen zou afnemen door het overlijden van een van de kredietnemers, en de overlevende kredietnemer minder dan 45% van de financieringslasten kan voldoen volgens de door Vandaag Hypotheken gebruikte LTI-norm, wordt de maximale verstrekking op basis van LTV beperkt tot 60% van de marktwaarde.

Bankgarantie

Vandaag Hypotheken verstrekt geen bankgaranties.

Looptijd

De looptijd eindigt op het moment dat de aanvrager (of in geval van partners de langstlevende aanvrager) de woning verlaat. Dit kan gebeuren door overlijden, intrek nemen in een verzorgings- of verpleeghuis, maar ook door verkoop van de woning.

Bouwdepot

Vandaag Hypotheken verstrekt geen bouwdepots.

Bijzonderheden

In geval van overlijden van een van de aanvragers kan onder voorwaarden de te betalen rente bij de schuld worden opgeteld, zodat de lasten van de lening binnen onze LTI-normen blijven en de aanvrager in de woning kan blijven wonen.

In geval dat er betalingsachterstanden ontstaan die veroorzaakt zijn door langdurige zorgkosten van (een van) de aanvrager(s) kan onder voorwaarden de te betalen rente bij de schuld worden opgeteld, zodat de lasten van de lening binnen onze LTI-normen blijven en de aanvrager(s) in de woning kan (kunnen) blijven wonen.

Wanneer de klant met het verzoek komt om de rente gedeeltelijk bij te schrijven, dan berekent Vandaag Hypotheken intern wat de leencapaciteit is op basis van de nieuwe inkomenssituatie. De oorspronkelijke lening zal worden gesplitst in een deel Vandaag Hypotheek Aflossingsvrij (omvang nieuwe leencapaciteit) en een deel Vandaag Hypotheek Overwaarde. Het leningdeel Vandaag Hypotheken Overwaarde is het leningdeel waar de rente wordt bijgeschreven. De rente blijft ongewijzigd voor beide leningdelen.

Indien het bijschrijven van de rente gebeurt voor de AOW-leeftijd van de langstlevende, dan zal er een nieuw toetsmoment plaatsvinden bij het bereiken van de AOW-leeftijd, aangezien de inkomenssituatie kan wijzigen. Opnieuw zullen we de leencapaciteit berekenen op basis van het nieuwe inkomen en zullen de delen Vandaag Hypotheek Aflossingsvrij en Vandaag Hypotheek Overwaarde in de juiste verhouding worden gesplitst zoals hierboven beschreven.

Geen-restschuld-garantie

Het risico van eventuele restschuld bij verkoop van de woning is, onder voorwaarden, voor Vandaag Hypotheken. Meer informatie is te vinden in Artikel 4 lid C van de Algemene Voorwaarden.

Aanvrager

De aanvrager van een lening bij Vandaag Hypotheken moet een natuurlijk persoon zijn die op het moment van de aanvraag 57 jaar of ouder is en die niet ouder is dan 84 jaar.

Een aanvraag voor een lening kan door maximaal twee aanvragers worden gedaan.

Gezamenlijk moeten de aanvragers woonachtig zijn in de te financieren woning en deze woning voor 100% bezitten c.q. in eigendom hebben (of gaan wonen en bezitten bij aankoop).

Hoofdelijk schuldenaar

Iedere aanvrager wordt hoofdelijk schuldenaar van de lening.

Hier kan vanaf worden geweken als:

- er sprake is van een huwelijk op basis van huwelijkse voorwaarden of een geregistreerd partnerschap onder voorwaarden, en
- het inkomen van de aanvrager die wel schuldenaar wordt toereikend is voor de gevraagde financiering, en
- het onderpand uitsluitend op naam staat van de aanvrager die schuldenaar wordt.

In dat geval moet de andere echtgenoot of partner schriftelijk toestemming verlenen.

Als er sprake is van ongehuwd samenwonen worden de aanvragers altijd hoofdelijk schuldenaar.

Alle andere bewoners, die geen eigenaar zijn van de woning en geen hoofdelijk schuldenaar zijn voor de hypotheeklening, moeten een ontruimingsverklaring ondertekenen. Hierin staat dat zij bij overlijden of verhuizen van de schuldenaar (s) de woning dienen te verlaten.

Legitimatie

- De aanvrager is een ingezetene van Nederland, met een geldig Nederlands paspoort of identiteitsbewijs, of;
- De aanvrager met een verblijfsvergunning staat op het moment van aanvragen minimaal drie jaar ingeschreven in Nederland. Verder moeten in het geval van een verblijfsvergunning de Immigratie en Naturalisatie Dienst een sticker aangebracht hebben in het afgegeven vreemdelingendocument of paspoort, waaruit blijkt dat de verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd is verleend.

Buitenlandse nationaliteit

Als (één van de) aanvrager(s) niet de Nederlandse nationaliteit heeft moet deze:

- de nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie hebben, of
- de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein hebben, of
- een andere nationaliteit dan hierboven genoemd. In dit geval moet er worden voldaan aan de voorwaarde voor de verblijfsvergunning, zie onder Legitimatie.

Belastingplichtig in het buitenland

Vandaag Hypotheken verstrekt geen lening als de aanvrager belastingplichtig is in het buitenland.

Echtscheiding

Als de aanvrager in een echtscheidingsprocedure zit die bij de rechtbank in behandeling is, kan er pas een bindende overeenkomst worden verstrekt nadat de echtscheiding is ingeschreven in de registers van de Burgerlijke Stand.

Indien

- bestaande klanten gaan scheiden, geregistreerd partnerschap beëindigen of het samenlevingsverband beëindigen, en
- één van de partners wenst in de woning te blijven wonen, en
- de vertrekkende partner een ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid aanvraagt:

dan kan dit ontslag worden verleend als het inkomen van de blijvende partner voldoende is om de rentelasten te kunnen dragen. Als dit inkomen niet voldoende is dan blijft de vertrekkende partner hoofdelijk aansprakelijk.

(Her)trouwen

Indien één van de leningnemers (her)trouwt, dan kan de nieuwe partner niet tot de lening toetreden. Dit impliceert dat (her)trouwen in gemeenschap van goederen kan leiden tot gedwongen terugbetalen van de lening. Hertrouwen onder huwelijkse voorwaarden is wel toegestaan, mits het eigendom van de door Vandaag Hypotheken gefinancierde woning geen (deels) eigendom van de nieuwe partner wordt.

Faillissement

Een aanvrager die in staat van faillissement of in surseance van betaling verkeert of voor wie onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP) een actuele schuldsaneringsregeling is afgesproken, komt niet in aanmerking voor een lening.

Inkomen

In dit hoofdstuk wordt duidelijk welke inkomens Vandaag Hypotheken meeneemt in de bepaling van het toetsinkomen. Ook behandelen we de inkomens die Vandaag Hypotheken niet rekent tot het toetsinkomen. Het toetsinkomen betreft het laagste bruto jaarinkomen gedurende de gehele looptijd van de lening.

Bij meerdere aanvragers kan het inkomen van beide aanvragers worden meegenomen onder de volgende voorwaarden:

Indien de aanvragers getrouwd zijn of (geregistreerd) partner van elkaar zijn en beiden recht hebben op nabestaandenpensioen van minimaal 70% van het ouderdomspensioen, dan mogen beide inkomens volledig worden meegenomen worden in het toetsinkomen.

Is het nabestaandenpensioen van één van de partners lager dan 70%, dan mag van die partner alleen het te ontvangen nabestaandenpensioen bij overlijden na pensionering worden meegenomen in het toetsinkomen.

Indien er geen recht op nabestaandenpensioen is, dan wordt alleen het inkomen meegenomen van de aanvrager met het laagste toetsinkomen.

Het te bereiken AOW inkomen wordt voor beide aanvragers meegenomen.

Inkomen uit AOW

Het te bereiken AOW inkomen mag tot het toetsinkomen worden gerekend.

Inkomen uit (pre)pensioen

Inkomen uit opgebouwde (pre)pensioen voor onbepaalde tijd mag tot het toetsinkomen worden gerekend.

Inkomen uit lijfrente

Inkomen uit lijfrente kan worden meegenomen in het toetsinkomen.

Bij de aanvraag moet een berekening of kopie van de polis worden overlegd, waaruit de jaaruitkering blijkt. Ook moet er voor finale acceptatie van het dossier een bevestiging van de verzekeraar zijn (bijv. een kopie-polis), waaruit blijkt dat de verzekering is afgesloten. Een bewijs van storting van de koopsom alleen is niet voldoende.

Indien de aanvragers getrouwd zijn, geregistreerd partner van elkaar zijn of samenwonen en recht hebben op nabestaandenlijfrente van minimaal 70% van de lijfrente, dan mag de lijfrente worden meegenomen voor het toetsinkomen.

Inkomen uit loondienst

Een inkomen uit loondienst kan worden meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen. De proeftijd van het dienstverband moet zijn verstreken op de datum van het afgeven van de werkgeversverklaring. Er mag niet op de werkgeversverklaring zijn aangegeven dat er een voornemen is om het dienstverband te beëindigen. Er mag ook geen sprake zijn van loonbeslag of looncessie. De werkgeversverklaring mag maximaal 3 maanden oud zijn op moment van aanvraag.

Tijdelijk dienstverband

Bij een tijdelijk dienstverband moet onderstaande intentieverklaring, danwel een soortgelijke zin met dezelfde strekking, op de werkgeversverklaring worden afgegeven:

“Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.”

Is er sprake van een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring? Dan behandelen we dit als inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie.

Bruto jaarsalaris

De volgende inkomensbestanddelen kunnen worden gerekend tot het toetsinkomen;

- Jaarsalaris:
Het totaal van de maandelijkse of 4-wekelijkse salarissen per jaar.
- Vakantiegeld:
Het volledige vakantiegeld zoals dat staat op de werkgeversverklaring.
- 13e maand:
De volledige 13e maand indien deze onvoorwaardelijk wordt uitgekeerd. De 13e maand mag niet afhankelijk zijn van het bedrijfsresultaat van de werkgever.
- Eindejaarsuitkering:
De volledige eindejaarsuitkering indien deze onvoorwaardelijk wordt uitgekeerd. De eindejaarsuitkering mag niet afhankelijk zijn van het bedrijfsresultaat van de werkgever.
- Onregelmatigheidstoeslag:
Onregelmatigheidstoeslag als het past bij het beroep van de aanvrager. Het mag voor maximaal

20% van het vaste bruto jaarsalaris worden meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen. Het bruto jaarsalaris in deze is het totaal van het jaarsalaris en het vakantiegeld.

- **Provisie:**
Provisie, als het past bij het beroep van de aanvrager. Het mag voor maximaal 20% van de vermelde provisie op de werkgeversverklaring worden meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen.
- **Overwerk:**
Is er sprake van meerdere dienstverbanden of 1 dienstverband van meer dan 40 uur per week? Dan baseert Vandaag Hypotheken het bruto jaarsalaris op maximaal 40 uur per week. Het meerdere boven 40 uur wordt niet als vast inkomen meegenomen, maar kan in bepaalde gevallen als overwerk worden beschouwd.

Mocht een aanvrager meer uren werken, dan moet goed worden onderbouwd dat het gebruikelijk is bij het dienstverband en dat het inkomen in de toekomst ook te verwachten is. Overwerk mag worden meegenomen als het past bij het beroep van de aanvrager. Het mag als extra inkomen voor maximaal 20% van het vermelde overwerk op de werkgeversverklaring worden meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen.

Het salaris moet blijken uit (een) ingestuurde salarisstro(o)k(en), die niet ouder dan 3 maanden mag (mogen) zijn op moment van aanvraag.

Dienstverband bij familie

Als sprake is van een dienstverband bij een bedrijf van (schoon)familie of een dienstverband bij een bedrijf van de (ex) partner dan geldt het volgende:

- de aanvrager moet op de datum van het renteaanbod minimaal 6 maanden in dienst zijn; en
- het dienstverband moet worden aangetoond door middel van een uitdraai van 'Mijn UWV.nl'; en
- er moet een verklaring van de accountant van het bedrijf worden aangeleverd waarbij deze het inkomen, de datum van indiensttreding en de functie van de aanvrager bevestigt.

Salarisbetaling per kas of in vreemde valuta

Een salarisbetaling per kas of in vreemde valuta zal door Vandaag Hypotheken niet als inkomen worden meegenomen.

Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie

Als het inkomen komt uit een flexibele arbeidsrelatie(s) zoals uitzendwerk, oproepkracht of inkomen uit een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring dan kan het toetsinkomen worden berekend op basis van het minimum van de afgelopen drie jaar. Dit kan bijvoorbeeld het nul-urencontract of het oproepcontract zijn. Hierbij geldt dat:

- er sprake moet zijn van een huidig dienstverband (hoeft geen minimale einddatum in de overeenkomst te zijn overeengekomen);
- inkomen uit loon vervangende uitkeringen in de afgelopen drie jaar wordt meegenomen in de berekening van het inkomen.

Inkomensverklaring Ondernemers

Zakelijk inkomen wordt vastgesteld door middel van een Inkomensverklaring Ondernemer. De inkomensverklaring moet voldoen aan de eisen van het NHG model, volgens <https://www.nhg.nl/media/d2ei1nlq/toetskaders-inkomensverklaring-ondernemer-toelichting-2023-2.pdf>.

De kosten van deze inkomensbepaling zijn voor rekening van de aanvrager. Deze verklaringen mogen alleen opgesteld worden door onderstaande rekenmeesters:

Raadhuys Tax Legal Accounting
Verlengde tolweg 2B
2517JV 's-Gravenhage
T: 070 – 335 13 69
E: info@raadhuys.eu

Zakelijk Inkomen
Symfonielaan 18
3438 EV Nieuwegein
T: 085-4900521
E: info@zakelijkinkomen.nl

Overviewz
Anthonie Fokkerstraat 14a
3772 MR Barneveld
T: 085-0410066
E: info@overviewz.nl

Pentrax
Kerkenbos 1323
6546 BG Nijmegen
T: 024-8330000
E: info@pentrax.nl

Het door het instituut afgegeven inkomen op het inkomenscertificaat wordt door Vandaag Hypotheken gehanteerd als toetsinkomen.

Als het inkomen voortvloeit uit onderstaande activiteiten wordt het door Vandaag Hypotheken niet tot het toetsinkomen gerekend:

- Drugshandel;
- Seksindustrie;
- Wapenhandel;
- Gokindustrie;
- Cryptocurrency;
- Valuta en money transfer.

Als het inkomen voortvloeit uit onderstaande activiteiten, moeten deze altijd ter goedkeuring bij de kredietcommissie worden voorgelegd:

- Horeca exploitatie;
- Onroerend goed handel;
- Agrarische sector;
- Autohandel.

Inkomen uit sociale uitkeringen

Inkomen uit een sociale uitkering mag tot het toetsinkomen worden gerekend. De aanvrager moet dit aantonen door het aanleveren van een uitkeringsbesluit of een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie.

Inkomen uit een tijdelijke sociale uitkering mag niet tot het toetsinkomen worden gerekend.

Overige inkomensbestanddelen

Indien het inkomensbestanddeel vast is gedurende de gehele looptijd van de lening, wordt dit tot het toetsinkomen gerekend.

Inkomen uit het buitenland

Inkomen uit het buitenland wordt niet tot het toetsinkomen gerekend.

Inkomen uit verhuur

Inkomen uit verhuur wordt niet tot het toetsinkomen gerekend.

Inkomen uit vermogen

Inkomen uit vermogen wordt niet tot het toetsinkomen gerekend.

Inkomen uit een Persoons Gebonden Budget

Inkomen uit een PGB wordt niet tot het toetsinkomen gerekend.

Toetsing en verplichtingen

Dit hoofdstuk maakt duidelijk hoe de inkomenstoets van Vandaag Hypotheken wordt uitgevoerd en op welke wijze er rekening wordt gehouden met financiële verplichtingen die al dan niet uit het BKR blijken. De kredietwaardigheidsstoets wordt uitgevoerd in lijn met artikel 4:34 van de Wet op het financieel toezicht. In lijn met artikel 4:34 lid 2 van de Wet op het financieel toezicht gaat Vandaag Hypotheken geen kredietovereenkomst aan met een aanvrager indien dit met het oog op overkreditering onverantwoord is. De maximale lening op basis van inkomen zal nooit hoger zijn dan toegestaan op basis van onze LTI-norm.

Seniorenpropositie

Vandaag Hypotheken maakt geen gebruik van de senioren propositie.

In tegenstelling tot de seniorenpropositie kunnen bij oversluiten van een lening naar Vandaag Hypotheken, de nieuwe lasten hoger zijn dan de lasten van de af te lossen lening.

Toetsrente

Hypotheekaanvragen zullen worden getoetst met gebruik van de rente zoals die op dat moment geldt voor het uitbrengen van een renteaanbod bij Vandaag Hypotheken. Een overzicht van onze actuele rentestanden is te vinden op www.vandaaghypotheken.nl.

Toetsing in het BKR

Bij het bepalen van de maximale lening moet worden nagegaan of de aanvrager financiële verplichtingen heeft. Dit gebeurt onder andere door een toetsing in het BKR.

Vandaag Hypotheken verstrekt geen lening als er sprake is van:

- een achterstands- en of herstelcodering bij het BKR
- een achterstandscodering in de afgelopen 3 jaar, voorafgaand aan het uitbrengen van de bindende overeenkomst voor de lening van Vandaag Hypotheken
- een lopende of geregistreerde schuldregeling

- als uit de BKR-opgave code 1 tot en met 5, een saneringsregeling of een A-registratie naar voren komt.
- indien sprake is van BKR geregistreerde kredieten met de aanduiding SH, SK, ZO, RO en/of SR.

Een aanvrager die in staat van faillissement of in surseance van betaling verkeert of voor wie onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP) een actuele schuldsaneringsregeling is afgesproken, komt niet in aanmerking voor een lening.

Er mag ook geen sprake zijn van loonbeslag of looncessie.

Vandaag Hypotheken kan de aanvraag WEL accepteren indien:

- er geen sprake van de kredietsoorten 'Hypothecair Krediet (HY)', 'saneringsregeling (SR)' en 'Hypotheek overige onroerende zaken (HO)' en
- er wel sprake is van een A-registratie of code 1, en
- waarbij of (1) Een herstelcode (H) is vermeld, of (2) de lening is afgelost of (3) de desbetreffende geldgever verklaart dat de achterstanden zijn ingelopen of de lening is afgelost

In het geval van restschuld hypotheek (RH en RN) dient er praktische einddatum te zijn vermeld en dient er een verklaring aan te worden geleverd waardoor deze codering is vermeld.

Buitenlandse nationaliteit

Als een aanvrager een buitenlandse nationaliteit heeft, dan zal er een aanvullende toets uit het betreffende land worden uitgevoerd, zoals:

- CCB voor inwoners van Curaçao, Sint-Maarten en Bonaire;
- SCHUFA voor Duitsers;
- KSV voor Oostenrijkers;
- CRIF voor Italianen;
- NBB voor Belgen.

Lasten uit het BKR

Lasten uit bij het BKR geregistreerde kredieten zijn van invloed op de maximale verstrekking.

De berekening van de maandlasten verschilt per soort krediet. Hieronder ziet u hoe de lasten uit de verschillende kredieten in mindering worden gebracht op de leencapaciteit (toetsinkomen * Nibud financieringslastpercentage):

RK (doorlopend krediet): 2% van de geregistreerde kredietlimiet.

AK (aflopend krediet): de hoofdsom van het geregistreerde krediet wordt gedeeld door de looptijd van het krediet.

OA (privé leasecontract): de hoofdsom van het geregistreerde krediet wordt gedeeld door de looptijd van het krediet.

RN (restschuld na aanspraak NHG): hier mag worden getoetst met de netto last, welke in mindering wordt gebracht op de leencapaciteit..

RH (restschuld zonder aanspraak NHG): hier mag worden getoetst met de netto last die in mindering wordt gebracht op de leencapaciteit.

ZK de lasten worden in mindering gebracht op het toetsinkomen van de aanvrager. De lasten uit het ZK dienen aangetoond en geverifieerd te worden.

HY-HO (hypothecair krediet): 2% van de geregistreeerde kredietlimiet.

Aanvragen met BKR geregistreeerde kredieten met de aanduiding SH, SK, ZO, RO en/of SR zal Vandaag Hypotheken de aanvraag voorleggen bij haar risk afdeling.

Als uit de kredietovereenkomst blijkt dat de werkelijke betalingsverplichting lager is dan 2% en deze gedurende de looptijd van het contract niet kan wijzigen mag er rekening worden gehouden met de werkelijke last van het krediet RK en HY-HO.

Inlossen van kredieten uit eigen middelen

Lasten van kredieten die voor passeren uit eigen middelen worden ingelost hebben geen invloed op de leencapaciteit. Er moet worden aangetoond dat aflossing van de kredieten uit eigen middelen heeft plaatsgevonden en er dient een schriftelijke bevestiging vanuit de kredietverstrekker te zijn dat het krediet is afgelost en dat de codering zal worden verwijderd uit het BKR.

Lasten uit een restschuldfinanciering

Bij een restschuldfinanciering moet de netto maandlast worden afgetrokken van de leencapaciteit. Deze maandlast is terug te vinden in de leningovereenkomst.

Familiebank

Een lening binnen een familiebank wordt gezien als financiële verplichting waarvan de maandlast wordt afgetrokken van de leencapaciteit.

De lening mag niet direct opeisbaar zijn.

Alimentatie

Alimentatieverplichting aan de ex-partner wordt afgetrokken van de leencapaciteit. Dit wordt meegenomen voor de duur van de alimentatieverplichting.

Erfpachtcanon

Erfpachtcanon wordt afgetrokken van de leencapaciteit.

Als er sprake is van een canonverhoging binnen 36 maanden moet worden gerekend met de hogere erfpachtcanon.

Lasten uit een studielening

Lasten uit een studielening worden afgetrokken van de leencapaciteit.

Onderpand

Bepaling marktwaarde

Vandaag Hypotheken bepaalt door middel van een taxatierapport de marktwaarde.

Eisen aan het onderpand

Bij Vandaag Hypotheken moet het onderpand voldoen aan de volgende eisen:

- het onderpand is gelegen in Nederland en wordt gebruikt als permanente eigen woning (hoofdverblijf) door de aanvrager;
- het onderpand is uitsluitend bestemd en geschikt voor woondoeleinden. Dit moet uit de gegevens van het Kadaster en het taxatierapport blijken;

- het onderpand moet uiterlijk op de datum van het passeren van de hypotheekakte van de Vandaag Hypotheken lening economisch en juridisch eigendom van de aanvrager zijn.

De getaxeerde waarde van het onderpand mag niet meer bedragen dan € 3.000.000,-.

Eisen aan het taxatierapport

Het taxatierapport dient te worden gevalideerd door het NWWI (Nederlands Woning Waarde Instituut).

De opdrachtgever van de taxatie moet de aanvrager van de financiering zijn. Het taxatierapport moet ten behoeve van Vandaag Hypotheken zijn.

Het taxatierapport moet worden opgemaakt door een onafhankelijke taxateur. Deze mag op geen enkele wijze zijn betrokken bij de koop, de koper, de verkoop, de verkoper, de advisering en de bemiddeling van de financiering of de geldnemer/geldgever van de financiering.

Het taxatierapport mag op het moment van het indienen van de aanvraag niet ouder zijn dan 6 maanden.

Desktoptaxatie

Vandaag Hypotheken maakt **Geen** gebruik van de desktoptaxatie.

Bouwkundig rapport

Als er uit het taxatierapport blijkt dat er sprake is van achterstallig onderhoud is in sommige gevallen een bouwkundig rapport verplicht. Dit is het geval als:

- de taxateur een bouwkundig onderzoek aanbeveelt, of:
- de kosten van achterstallig onderhoud groter zijn dan 10% van de marktwaarde van het onderpand.

De kosten voor direct noodzakelijk herstel in het bouwkundig rapport moeten gebaseerd zijn op de uitvoering van werkzaamheden door derden, ook als dit in eigen beheer gebeurt.

Het bouwkundig rapport mag op het moment van indienen van de aanvraag niet ouder zijn dan 6 maanden.

Het bouwkundig rapport moet zijn opgemaakt volgens de eisen die NHG hieraan stelt, zowel qua model als uitvoerende partij.

Fundering

Woningen met een laag- en middelhoog funderingsrisico kunnen worden gefinancierd. Als de categorie hoog is, geldt de volgende regel: in het geval dat de fundamentele problemen kunnen worden opgelost voor een kostprijs van € 25.000 of lager, is de financiering van deze woning mogelijk, als deze hoger is dan is financiering niet mogelijk.

Overstromingsrisico

Voor woningen gelegen in een gebied met een hoog overstromingsrisico is financiering alleen mogelijk indien uit het taxatierapport blijkt dat er voldoende preventieve maatregelen zijn genomen om het risico te beheersen.

Courantheid

De courantheid van het onderpand zoals dat is opgegeven in het taxatierapport mag niet langer zijn dan 12 maanden.

Onderhoudstoestand

De onderhoudstoestand heeft voor alle onderdelen minimaal de kwalificatie voldoende. Dit zal moeten blijken uit het taxatierapport.

Vereniging van Eigenaren

Als een gebouw is gesplitst in appartementsrechten, is het voeren van een actieve Vereniging van Eigenaren (VvE) wettelijk verplicht. Daarnaast stelt Vandaag Hypotheken bepaalde eisen aan het onderhoudsfonds van de VvE.

In het taxatierapport moeten de onderhoudsstaat, de bouwkundige staat van het gebouw, de vermogenspositie en de reserves van de VvE weergegeven zijn. Bij een VvE zijn de volgende mogelijkheden toegestaan;

Er is sprake van een actieve VvE;

- de staat van onderhoud van het gebouw moet minimaal voldoende of goed zijn; en
- de stand van het onderhoudsfonds moet minimaal voldoende zijn; of
- de stand van het onderhoudsfonds is onvoldoende, maar de staat van onderhoud is goed én er is een meerjaren onderhoudsplan of bouwkundig rapport aangeleverd*; of
- de staat van onderhoud is slecht, maar de stand van het onderhoudsfonds is voldoende of goed én er is een meerjaren onderhoudsplan en bouwkundig rapport aangeleverd.

* Uit deze documenten moet blijken:

- welk onderhoud wanneer plaats moet vinden; en
- dat het saldo van het reservefonds hoger is dan de kosten van het benodigde onderhoud; of
- dat de begroting van de VvE dekkend is om het onderhoud te kunnen uitvoeren.

Er is sprake van een inactieve VvE;

Dit is alleen akkoord als:

- de VvE opnieuw wordt geactiveerd; of
- de VvE is in oprichting i.v.m. splitsing (overleggen splitsingsakte is dan verplicht); en
- de staat van onderhoud van het appartement voldoende of goed is; en
- indien er minder dan 3 appartementen binnen de VvE zijn. Dan is een meerjarenonderhoudsplan en bouwkundig rapport wel verplicht.

Hypotheekrecht

Het hypotheekrecht van Vandaag Hypotheken moet altijd eerste rang zijn. Een tweede hypotheek op het onderpand is niet toegestaan.

Opstalverzekering

Een opstalverzekering is verplicht, op basis van herbouwwaarde, tegen alle gebeurtenissen, die in ieder geval omvatten de risico's van brand, blikseminslag, ontploffing, storm- en waterschade en vliegtuigschade.

Erfpacht

Vandaag Hypotheken staat geen particuliere erfpacht toe. Het recht van erfpacht moet zijn uitgegeven door de overheid of semioverheid.

Uit de erfpachtovereenkomst moet blijken dat de resterende duur van het recht van erfpacht minimaal gelijk moet zijn aan de theoretische einddatum van de lening. Deze einddatum bepaalt Vandaag Hypotheken op basis van de resterende levensverwachting.

Vandaag Hypotheken stelt een eeuwigdurend afgekocht recht van erfpacht in de beoordeling gelijk aan volledig eigendom.

Wijziging Erfpacht

Indien Vandaag Hypotheken wordt verzocht om toestemming te geven voor het wijzigen van erfpacht, kan Vandaag Hypotheken verzoeken dat de hypotheek opnieuw op de gewijzigde erfpacht wordt gevestigd.

Uitgesloten woningen

Vandaag Hypotheken accepteert niet alle soorten onderpanden. Hieronder een lijst van de onderpanden die wij niet accepteren:

- een woning buiten Nederland;
- een recreatiewoning;
- een woonboerderij met agrarische bestemming;
- een woon/winkelpand;
- een woning op een bedrijventerrein, ook als het een woonbestemming heeft.
- een beleggingspand;
- een appartement binnen een coöperatie;
- een woongroep;
- een woning waarbij een Groninger akte van toepassing is;
- een woning gelegen op grond die als gevolg van verontreiniging ongeschikt is voor bewoning;
- een woning gelegen in een saneringswijk of stadsvernieuwingsgebied;
- een woning waarop beperkende zakelijke rechten voor Vandaag Hypotheken rusten;
- een woning met een voor Vandaag Hypotheken bezwarend kettingbeding;
- een woning bezwaard met het recht van vruchtgebruik;
- een woning door de gemeente aangeschreven met betrekking tot achterstallig onderhoud;
- een woonboot;
- een woonwagen;
- een caravan;
- een garage of garagebox;
- een woning gebouwd op basis van houtskeletbouw;
- een woning met bedrijvigheid als kadastrale bestemming;
- tiny houses.

Woonboerderij zonder agrarische bestemming

Een boerderij waarvan de agrarische bestemming definitief is opgeheven en die uitsluitend nog gebruikt kan worden als woonhuis (dit moet blijken uit taxatierapport en verklaring(en) van de gemeente), is acceptabel.

Stukkenlijst

Het hypotheekdossier bestaat uit een aantal aan te leveren standaard stukken.

Hieronder treft u hiervan een overzicht aan.

Welke stukken willen we altijd hebben?

- het volledig ingevulde en ondertekende rente-aanbod;
- een gevalideerd NWWI-taxatierapport;
- het e-mailadres en (mobiele) telefoonnummers van de aanvragers zijn verplicht in het dossier aanwezig. Als er geen e-mailadres beschikbaar is, is een verklaring van de aanvrager voldoende. Het e-mailadres dat in dit geval kan worden gebruikt is info@vandaaghypotheken.nl;
- de volledig ingevulde en ondertekende definitieve offerte;
- een recent bankafschrift van de rekening waarvan de automatische incasso plaatsvindt, hierop moet de tenaamstelling en het rekeningnummer duidelijk zichtbaar zijn;
- een kopie van een origineel geldig identiteitsbewijs van alle aanvragers (zijnde een paspoort 1e en 2e pagina of een identiteitskaart (voor- en achter kant) en indien van toepassing een door Vandaag Hypotheken geaccepteerde verblijfsvergunning. De kopie bevat de kantoorstempel (indien niet aanwezig, dan een verklaring van het kantoor), de naam van de adviseur, de datum, de tekst 'origineel gezien' en de handtekening of paraaf van de bemiddelaar/ adviseur, zodat vaststaat dat hij het origineel heeft gezien;
- Een getekende vragenlijst (model Vandaag Hypotheken) waaruit blijkt dat de kredietnemers zich bewust zijn van de risico's, dat de lening uit vrije wil is aangegaan, dat kredietnemers zich bewust zijn dat de lening invloed zal hebben op de omvang van de erfenis, etc;
- De door de klant getekende SEPA verklaring, die de automatische afschrijving van de rente regelt.

Wat willen we vervolgens hebben als er sprake is van:

Inkomen uit loondienst

- Werkgeversverklaring, deze moet voldoen aan de eisen van de NHG volgens <https://www.nhg.nl/het-krijgen-van-nhg/werkgeversverklaring-nhg/>. De verklaring mag niet ouder dan 3 maanden zijn op moment van aanvraag
- Eén loonstrook, deze moet voldoen aan de wettelijke vereisten en mag niet ouder dan 3 maanden zijn op moment van aanvraag

Een inkomen uit een (sociale) uitkering

- het toekenningsbesluit van de uitkering; of
- een schriftelijke verklaring en een recente maandspecificatie (niet ouder dan 3 maanden op moment van aanvraag) van de uitkerende instantie

Een inkomen uit prepensioen

- het uitkeringsbesluit van de pensioenuitkering

Een inkomen uit pensioen

- een uitdraai van www.mijnpensioenoverzicht.nl. Hierop moet de naam van de aanvrager(s) duidelijk zichtbaar zijn. Dit moet het meest recente jaarlijkse pensioenoverzicht zijn.

Het aantonen van toekomstig pensioeninkomen

- een uitdraai van de Inkomensbepaling Pensioen, dan wel van Mijnpensioenoverzicht.nl. Hierop moet de naam van de aanvrager(s) duidelijk zichtbaar zijn.

Een inkomen uit een lijfrente-uitkering

- de polis of verklaring van de verzekeraar waar de hoogte en de duur van de lijfrente-uitkering uit blijkt

Een aankoop van een onderpand

- een door alle partijen getekende en geparafeerde koopovereenkomst;
- een notariële erfpachtovereenkomst als er sprake is van erfpacht, deze maakt onderdeel uit van het taxatierapport. Als de duur van de erfpacht korter is dan de duur van de lening moet er worden aangetoond wat er met de erfpacht gebeurt als deze afloopt;
- een bouwkundig rapport naar het meest recente NHG-model als het taxatierapport hier aanleiding toe geeft. Het rapport moet zijn opgemaakt door de Vereniging Eigen Huis of een bouwkundig adviesbureau.

Een oversluiting van de lening

- een eigendomsbewijs of akte van verdeling;
- een schuldrestopgave van de huidige lening, niet ouder dan 2 maanden;
- een opgave van de vergoeding bij vervroegde aflossing van de huidige lening, niet ouder dan 2 maanden.

Een echtscheiding

- het echtscheidingsconvenant. Hierin moet zichtbaar zijn of er sprake is van een alimentatieverplichting. Als dit er niet uit blijkt moet er een door beide partijen getekende aanvulling worden aangeleverd waaruit blijkt dat er geen alimentatieverplichting voor de aanvrager is;
- het vonnis van de rechtbank;
- de inschrijving in de burgerlijke stand van de echtscheiding;
- een kopie van de akte van verdeling, indien van toepassing.

Een beëindiging van een geregistreerd partnerschap

- Een kopie van de door de gemeente afgegeven verklaring 'beëindiging geregistreerd partnerschap';
- de beëindigingsovereenkomst geregistreerd partnerschap;
- de inschrijving in de burgerlijke stand van beëindiging geregistreerd partnerschap;
- een kopie van de akte van verdeling, indien van toepassing.

De inbreng van eigen middelen indien deze meer dan EUR 10.000,- bedragen

- een recent bewijs van eigen middelen;
- de herkomst van de eigen middelen moet worden aangetoond. Dit kan door het overleggen van de volgende documenten;
- 3 maanden historie van een spaar- en of beleggingsrekening;
- indien van toepassing een door alle partijen getekende schenkingsakte voorzien van een legitimatiebewijs van de schenker(s);
- indien van toepassing verkoopakte en schuldrestopgave van de huidige woning;
- kredietovereenkomst van een AK waaruit de maandelijkse last blijkt.

Een aanvrager die een schenking c.q. lening ontvangt

- de schenkings- c.q. leningsovereenkomst;
- kopie legitimatiebewijs van de schenker of geldlener.
- Schenker c.q. geldlener zal aantonen herkomst middelen.
- Bankafschrift waaruit blijkt dat saldo op rekening zichtbaar is.

Een aanvrager die een restschuldfinanciering heeft

- een schuldrestopgave van de restschuldfinanciering;
- een onderbouwde opgave van de netto lasten.

De aflossing van een krediet uit eigen middelen

- recente schuldrestopgave van het krediet met daarin het af te lossen bedrag en het contractnummer;
- een recent bewijs van de eigen middelen, minimaal ter grootte van het af te lossen bedrag;
- een bewijs van aflossing van het krediet, dit moet worden overlegd voor het uitbrengen van het definitieve aanbod.

Beheer

Gedurende de looptijd van de lening kunnen er wijzigingen plaatsvinden. Sommige wijzigingen zijn op verzoek van de hypotheeknemer, verder klant te noemen. Andere wijzigingen worden in gang gezet door Vandaag Hypotheken.

Vandaag Hypotheken kan een klant niet van dienst zijn bij het advies en/of de bemiddeling. Wij raden de klant dan ook altijd aan om contact op te nemen met de tussenpersoon.

Omzetten van de rente

Het omzetten van de rente is niet mogelijk.

Vragenlijst onderhoud woning

Omdat Vandaag Hypotheken een 'Geen-restschuld-garantie' aanbiedt sturen wij de klant periodiek een vragenlijst toe met vragen over de staat van de woning. De vragenlijst dienen wij binnen 2 weken volledig naar waarheid ingevuld en ondertekend retour te ontvangen.

Gedeeltelijk royement

Als de klant een gedeelte van het onderpand (grond of opstallen en andere toebehoren) wil verkopen zal dit gedeelte van de inschrijving moeten worden geroyeerd. Vandaag Hypotheken beoordeelt of gedeeltelijk royement mogelijk is op basis van de waarde van het onderpand na verkoop van het betreffende deel. Om dit te kunnen beoordelen verstrekt de klant een gevalideerd NWWI-taxatierapport, waarin de marktwaarden voor en na de gedeeltelijke verkoop zijn vermeld. Vandaag Hypotheken bepaalt hoeveel er bij royement moet worden afgelost. Stater handelt na toestemming van Vandaag Hypotheken het gedeeltelijke royement af. Na royement geldt dat niet meer dan 65% van de na verkoop resterende marktwaarde kan worden geleend.

Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Een aanvraag voor een ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid kan worden ingediend bij Vandaag Hypotheken. Op basis van de aanvraag en de aan te leveren documenten beoordeelt Vandaag Hypotheken of één van de klanten de lening voort kan zetten. Als dat het geval is dan wordt de verlatende klant ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid. Voorwaarde is dat de verlatende klant geen eigenaar meer is van het onderpand en het onderpand duurzaam verlaten heeft, of een ontruimingsverklaring heeft ondertekend.

Toestemming tijdelijke verhuur

De klant kan geen verzoek bij Vandaag Hypotheken doen voor de tijdelijke verhuur van het door Vandaag Hypotheken gefinancierde onderpand. (Tijdelijke) verhuur is nooit toegestaan.