

# Tellius Hypotheken

## Acceptatiegids voor adviseurs

# Inhoud

<b>Welkom bij Tellius</b>	<b>4</b>
Lange rentevastperioden	4
Uitsluitend via u	4
Wet- en regelgeving	4
Over deze acceptatiegids	4
<b>Aanvrager</b>	<b>5</b>
Partner van de aanvrager	5
Niet-EU nationaliteit	6
<b>Inkomen</b>	<b>7</b>
Inkomen uit vast dienstverband	7
Inkomen uit ander/flexibel dienstverband (uitsluitend in combinatie met NHG)	8
Inkomen uit onderneming	8
Inkomen uit (pre)pensioen	9
Inkomen uit lijfrente	9
Inkomen uit uitkering	9
Inkomen uit PGB	10
Inkomen uit alimentatie	10
Inkomen uit vermogen	10
Inkomen uit andere bronnen	11
<b>Financiële verplichtingen</b>	<b>12</b>
Geregistreerde kredieten	12
Energiebespaarlening voor de woning	13
Leen-schenk constructies	13
Studieleningen	13
Alimentatieverplichtingen	13
Erfpachtcanon	14
<b>Woning</b>	<b>15</b>
Nieuwbouw	15
Appartement	15
Winkel- of kantoorfunctie	16
Koopgarant	16
Erfpacht	16
Verkoop onder voorwaarden	16
Andere vorm van passeren	17
<b>Waarde van de woning</b>	<b>18</b>
Waardebepaling	18
<b>LTV, LTI, hoofdsom en inschrijving</b>	<b>20</b>
Afwijken van maximale LTI en LTV	20
Hogere inschrijving	20
Minimale/maximale hoofdsom	21
Vervolghypotheek	21
Overlijdensrisicoverzekering	21
Toetsrente	21
Consumptief gebruik van de lening	21
Belastingplichtig in het buitenland	21
Leencapaciteit bij duurzame woning	21
Hypotheekrenteaf trek vervalt binnen 10 jaar	21
<b>Onze hypotheekproducten</b>	<b>22</b>

<b>Aflosvormen</b>	<b>23</b>
Tellius Hypotheken biedt deze aflosvormen:	23
Annuiteiten en lineaire hypotheek	23
Aflossingsvrije hypotheek	23
<b>Depot</b>	<b>24</b>
In deze situaties is een depot meestal verplicht:	24
Rentevergoeding	24
Betalingen	24
Rentedepot	24
<b>Overbruggingssituatie</b>	<b>25</b>
Overbruggingslening	25
Andere overbruggingssituaties	25
<b>Extra en algehele aflossingen</b>	<b>26</b>
Kosten	26
Algehele aflossingen	26
Overig	26
<b>Wijzigingen in bestaande hypotheek</b>	<b>27</b>
Hypotheekbedrag verhogen	27
Looptijd verlengen	27
Aflosvorm wijzigen	27
Rente afkopen	27
Risico-opslag aanpassen	27
Meenemen bij verhuizing	28
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	28
<b>Contact met Tellius Hypotheken</b>	<b>29</b>
<b>Bijlage 1: Eisen aan documenten</b>	<b>30</b>
Bouwkundig rapport	30
Taxatierapport	30
Waarborgcertificaat	30
Werkgeversverklaring	30
<b>Bijlage 2: Afwijkingen van NHG</b>	<b>31</b>
Overzicht afwijkingen	31
Opschortende voorwaarden	32

# Welkom bij Tellius

Tellius Hypotheken is initiatief van Syntrus Achmea, een partij die ruim 50 jaar actief is op de Nederlandse hypotheekmarkt. We werken uitsluitend via hypotheekadviseurs.

## Lange rentevastperioden

Tellius Hypotheken wil met name hypotheek verstrekken met een rentevastperiode van 15 jaar of langer. Daarom bieden wij geen hypotheek aan met een relatief korte rentevastperiode. Bij een renteherziening of verhoging van de hypotheek is de rentevastperiode steeds tenminste 1 jaar. Onze hypotheek zijn hierdoor minder geschikt voor mensen die een korte rentevastperiode willen.

## Uitsluitend via u

We bieden onze hypotheek alleen aan op basis van deskundig hypotheekadvies. 'Execution only' is niet mogelijk bij Tellius Hypotheken.

## Wet- en regelgeving

Tellius Hypotheken ondertekent de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF). We hanteren de LTI- en LTV-normeringen van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet van het Ministerie van Financiën. Hoe wij omgaan met persoonsgegevens staat in ons privacy statement op [tellius.nl/privacy-statement](https://tellius.nl/privacy-statement).

Bij de inbreng van eigen middelen of aantonen van vermogen controleren wij de herkomst hiervan in het kader van Customer Due Diligence.

## Over deze acceptatiegids

U leest in dit document in welke situaties wij een hypotheek geven. Als wij het nodig vinden, mogen wij van deze regels afwijken. De hoeveelheid tekst in deze acceptatiegids is tot een minimum beperkt. U vindt de informatie over onze acceptatiecriteria en vereiste documenten in overzichtelijke tabellen. Via de uitgebreide inhoudsopgave bieden we u extra zoekgemak.

In deze acceptatiegids gebruiken we verschillende opsommingstekens.

- ✓ toegestaan
- ✗ niet toegestaan
- document vereist

# Aanvrager

## Algemene voorwaarden

Aanvrager is een natuurlijk persoon en ook:

- ✓ meerderjarig
- ✓ handelingsbekwaam
- ✓ (toekomstige) bewoner van het onderpand
- ✓ (toekomstige) eigenaar van het onderpand

Wij verstrekken geen hypotheek aan een aanvrager die:

- ✗ onder curatele of onder bewind staat
- ✗ in een land buiten de eurozone woont

## Deze documenten levert u aan

Per aanvrager, door u zorgvuldig met het origineel te vergelijken en af te tekenen:

- geldig paspoort, of
- geldige Europese ID-kaart, of
- acceptabel vreemdelingendocument

Let op:

- voor het uitbrengen van de offerte zonder burgerservicenummer (BSN)
- na uitbrengen van de offerte mét BSN

## Partner van de aanvrager

### Voorwaarden

Aanvragers die getrouwd of geregistreerd partners zijn waarbij de woning binnen een (beperkte) gemeenschap van goederen valt moeten beiden schuldenaar worden op de hypotheek. Deze verplichting geldt niet als:

- de woning uitsluitend op naam van de aanvrager komt, én
- er huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden zijn die de woning uitsluiten van een gemeenschap of de woning buiten de beperkte gemeenschap van goederen valt, én
- het inkomen van 1 aanvrager voldoende is

Er mag geen sprake zijn van een:

- ✗ samenlevingsverband in de familiesfeer (bijvoorbeeld ouder-kind of broer-zus)

### Deze documenten levert u aan

- huwelijkse voorwaarden, of
- partnerschapsvoorwaarden

## Niet-EU nationaliteit

### Voorwaarden

Aanvragers met een niet-EU nationaliteit (waaronder expats) voldoen aan:

- ✓ 2 jaar ingeschreven en woonachtig in Nederland
- ✓ 2 jaar inkomen in Nederland

### Deze documenten levert u aan

Per aanvrager waarvan het inkomen nodig is

- jaaropgaven van het inkomen in de laatste 2 jaar.
- uittreksel Basisregistratie Personen (BRP) waaruit blijkt dat aanvrager langer dan 2 jaar in Nederland woont en ingeschreven is

*Telt het inkomen van de 2e aanvrager niet mee? Dan mag u voor deze aanvrager volstaan met:*

- IND-vreemdelingendocument, of
- sticker in het paspoort waaruit blijkt dat de 2e aanvrager een Nederlandse verblijfsvergunning voor bepaalde tijd heeft
- officieel document met vermelding burgerservice nummer (BSN) (na uitbrengen offerte)

*Als andere nationaliteit dan die van een EU-lidstaat, IJsland, Liechtenstein, Noorwegen of Zwitserland:*

Elke aanvrager waarvan het inkomen nodig is:

- verblijfsvergunning voor Nederland voor onbepaalde tijd, of
- verblijfsvergunning voor een EU-lidstaat voor langdurig ingezetenen, of
- verblijfsvergunning voor Nederland voor een niet-tijdelijk verblijfsdoel (artikel 3.5 Vreemdelingenbesluit), of
- document duurzaam verblijf burgers van de unie

# Inkomen

## Algemene voorwaarden

- ✓ inkomsten en vermogen in euro's

### Wij rekenen niet met:

- ✗ inkomsten en vermogen in andere valuta
- ✗ salaris in contanten

## Deze documenten levert u aan

Van iedere aanvrager die binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt:

- bewijs van de te verwachten inkomsten na pensionering

## Inkomen uit vast dienstverband

### Voorwaarden

Wij tellen mee:

- ✓ dienstverband onbepaalde tijd
- ✓ dienstverband bepaalde tijd met intentieverklaring

### Uitgezonderd:

- ✗ nog in proeftijd  
*zie bij andere / flexibele dienstverbanden*
- ✗ voornemen om dienstverband op korte termijn te beëindigen

### Wij rekenen met:

- bruto loon of salaris
- vakantietoelage
- vakantiebonnen bouwbedrijf (100%)
- structurele provisie (niet bedrijfsafhankelijk):  
het bedrag over de laatste 12 maanden,  
maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen
- structurele onregelmatigheidstoelage / ploegentoeslag:  
het bedrag over laatste 12 maanden
- regelmatig overwerk:  
maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen
- vaste 13e maand of onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering
- keuzebudget:  
maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen
- onvoorwaardelijke stijging van het inkomen binnen 6 maanden

Bij meer dan 1 vast dienstverband, totaal meer dan 40 uur:

- maximaal 125% van 12 keer het maandinkomen op basis van 40 uur

### Deze documenten levert u aan

- werkgeversverklaring volgens model NHG, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- bewijs van bijschrijving van het salaris

Als de werkgever familie van de aanvrager is:

- Werkgeversverklaring, de 3 meest recente salarisstroken en bewijs van bijschrijvingen van het salaris

### Let op:

Als er een onvoorwaardelijke stijging van het inkomen binnen 6 maanden is:

- verklaring van de werkgever dat de inkomensstijging onvoorwaardelijk is

## Inkomen uit ander/flexibel dienstverband (uitsluitend in combinatie met NHG)

### Voorwaarden

#### Wij tellen mee:

- ✓ seizoenswerk
- ✓ uitzendwerk bij een uitzendbureau dat is aangesloten bij ABU of NBBU
- ✓ oproep- en invalwerk
- ✓ dienstverband bepaalde tijd, zonder verklaring vast dienstverband
- ✓ nog in proeftijd

#### Wij rekenen met:

- gemiddeld jaarinkomen van de laatste 3 kalenderjaren
- maximaal: inkomen laatste kalenderjaar
- het berekende toetsinkomen en het huidige inkomen moeten met elkaar in lijn liggen
- ander/flexibel inkomen uitsluitend meetellen bij NHG

### Deze documenten levert u aan

#### Per dienstverband:

- werkgeversverklaring volgens model NHG, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- bewijs van de bijschrijving van het salaris
- jaaropgaven van de laatste 3 kalenderjaren

## Inkomen uit onderneming

### Wij tellen mee

- ✓ eigenaar eenmanszaak
- ✓ lid van een maatschap
- ✓ vennoot in vennootschap onder firma
- ✓ eigenaar BV met belang van meer dan 5%

### In deze gevallen verstrekken wij geen Tellius hypotheek

- ✗ bedrijf niet gevestigd of actief in Nederland
- ✗ onvoldoende liquiditeit of solvabiliteit
- ✗ negatief eigen vermogen in laatste kalenderjaar
- ✗ holding met meerdere werkmaatschappijen
- ✗ meer dan 1 BV met werkmaatschappijen
- ✗ onderneming in branche gerelateerd aan seks- of drugsindustrie
- ✗ onderneming waarvan inkomen onvoldoende solide en bestendig is. Dit geldt meestal voor horeca, autohandel, handel in onroerend goed en kantoren voor money transfer

### Wij rekenen met

- Inkomen uit 1 bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten: de gemiddelde nettowinst (saldo fiscale winstberekening IB-aangifte) van de laatste 3 kalenderjaren

### Deze documenten levert u aan

- recent uittreksel van de Kamer van Koophandel

#### Bij een aanvraag met NHG:

- inkomensverklaring ondernemer (IKV), geldig op offertedatum, van een door NHG geselecteerde partij.

#### Bij een aanvraag zonder NHG:

*Van de laatste 3 kalenderjaren of, als de stukken er nog niet zijn en de aanvraag gebeurt in de periode januari tot en met april, van de laatste 3 jaar ervoor:*

- balans en verlies- en winstrekening
- IB-aangifte

#### Op ons verzoek:

- verklaring van de accountant over het resultaat van het lopend jaar of het aankomende jaar

#### In het geval van een BV:

- recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden

### Let op:

- maximaal: nettowinst van het laatste kalenderjaar
- we corrigeren voor de fiscale bijtelling in verband met het privégebruik van een auto.



## Inkomen uit (pre)pensioen

### Wij tellen mee

- ✓ AOW
- ✓ (pre)pensioenuitkeringen

### Deze documenten levert u aan

- jaaroverzicht(en) van inkomen
  - pensioentoekeningsbesluit of pensioenbeschikking
  - maandspecificatie
- of
- uitdraai van mijnpensioenoverzicht.nl, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden

## Inkomen uit lijfrente

### Wij tellen mee

- ✓ lopende lijfrente-uitkering voor de duur dat de uitkering gegarandeerd is
- ✓ nog niet uitkerende lijfrente (verzekerings- of bankspaarproduct met lijfrenteclausule) prognoserendement van 4% of het historisch rendement als dat lager is, maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandsche Bank

### Deze documenten levert u aan

- lijfrentepolis

#### *Bij lopende lijfrente-uitkering:*

- bankafschrift met meest recente lijfrente-uitkering

#### *Bij nog niet uitkerende lijfrente:*

- opgave waaruit de hoogte van de toekomstige uitkering blijkt

Let op:

- We houden rekening met het rendement op toekomstige inleg, voor zover die inleg een jaar voorafgaand aan de datum van de hypotheekofferte ook al betaald is
- De einddatum van de berekende uitkering mag niet eerder zijn dan de einddatum van het leningdeel
- Het deel van de lening boven de leencapaciteit zonder lijfrente-uitkering, moet uiterlijk afgelost zijn vóór het moment dat de uitkering stopt

## Inkomen uit uitkering

### Wij tellen mee

- ✓ WAO-uitkering en WAZ-uitkering
- ✓ IVA-uitkering voor onbeperkte tijd
- ✓ Wajong-uitkering exclusief studietoelage

### Deze documenten levert u aan

- toekenningsbesluit van sociale verzekering
- meest recente betalingspecificatie van uitkering

## Inkomen uit PGB

### Wij tellen mee

- ✓ inkomen uit beroepsmatige PGB-zorgverlening

### In deze situaties niet

- ✗ eigen PGB
- ✗ PGB-inkomen uit zorgverlening aan partner of familie

### Wij rekenen met:

- gemiddeld jaarinkomen uit PGB-zorg van de laatste 3 kalenderjaren
- maximaal: PGB-inkomen laatste kalenderjaar

### Deze documenten levert u aan

- bewijs dat er naast het PGB-inkomen een vast inkomen is in de zorg, of
- bewijs dat er gelijktijdig of opeenvolgend meerdere zorgontvangers zijn
- zorgovereenkomst
- werkgeversverklaring volgens model NHG, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- bewijs van bijschrijving van het salaris
- jaaropgaven van de laatste 3 kalenderjaren

of

- zorgovereenkomst
- IB-aangiftes van de laatste 3 kalenderjaren

## Inkomen uit alimentatie

### Wij tellen mee

- ✓ partneralimentatie niet hoger dan 30% van het overig inkomen

Let op: we rekenen alimentatie mee voor de duur dat de alimentatie loopt

### Wij tellen niet mee:

- ✗ kinderalimentatie

### Deze documenten levert u aan

- echtscheidingsconvenant
- beschikking echtscheiding
- notariële akte van verdeling
- bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand

## Inkomen uit vermogen

### Voorwaarden

- ✓ minimaal € 20.000 vrij beschikbaar vermogen, zoals spaargeld en beleggingen als:
  - het eenvoudig liquide te maken is
  - het redelijkerwijs te verwachten vermogensinkomsten heeft

### In deze situaties niet:

- ✗ vermogen dat verpand is
- ✗ vermogen in vreemde valuta

### Wij rekenen met rendement op basis van:

- door het CHF vastgestelde rente (3%) of de hypotheekrente (de laagste van beide rentes)

### Deze documenten levert u aan

- bewijs van de huidige omvang en de vrije beschikbaarheid van het vermogen

## Inkomen uit andere bronnen

### Wij tellen mee

- ✓ inkomsten uit de verhuur van vastgoed met bestemming wonen (niet het onderpand)
  - maximaal 5 verhuurde woningen in bezit
  - maximaal 30% van het toetsinkomen
  - minimaal 20% afslag op de bruto huurinkomsten
  - hypotheeklasten worden in mindering gebracht, we gaan hierbij uit van annuïtaire lasten
  - individuele beoordeling
- ✓ overige bestendige, langlopende inkomsten

### Deze documenten levert u aan

- bewijs van de omvang en de bestendigheid van het inkomen

#### *Verhuurde woning met een hypotheek:*

- leningsovereenkomst of toestemmingsbrief van de geldverstrekker waaruit blijkt dat verhuur is toegestaan

# Financiële verplichtingen

## Deze BKR-coderingen accepteren wij niet

- ✗ BKR-codering A
- ✗ BKR-codering 1 tot en met 5
- ✗ BKR-melding SK, SH, RO, ZO of HY
- ✗ BKR-melding RN of RH zonder afspraken over betalingsverplichting

Let op: BKR-bijzonderheidscode 9 (lopend bezwaar) maakt geen verschil voor onze beoordeling

## Deze BKR-coderingen accepteren we wel

- ✓ maximaal 1 A- of 1-codering op een afgelost krediet of A- of 1-codering met herstelcodering op een lopend krediet
- ✓ HY- of RN-codering die is ontstaan vanwege kwijtschelding van een restschuld door NHG
- ✓ RN- of RH-codering waarbij afspraken over betalingsverplichting zijn gemaakt
- ✓ RN-codering met 3-codering en aflossingsdatum op dezelfde datum als de meldingsdatum van de 3-codering

## Deze documenten levert u aan

*Bij een HY- of RN-codering en kwijtscholden restschuld:*

- NHG-brief finale kwijting

*Bij een RN- of RH-codering met betalingsafspraken:*

- bewijs van de betalingsafspraken

## Geregistreerde kredieten

### Wij rekenen met

- ✓ minimaal 2% per maand, over het oorspronkelijk kredietbedrag of de kredietlimiet, of
- ✓ de werkelijke last (bijvoorbeeld bij AK en OA), als:
  - het krediet tijdens de looptijd van het krediet wordt afgelost, en
  - het kredietbedrag niet verhoogd kan worden, en
  - er niets opgenomen kan worden uit het krediet, en
  - de rente niet wijzigt tijdens de looptijd
- ✓ de werkelijke last, als het een betalingsafpraak bij een lopende RN/RH betreft

Hierboven staat hoe we omgaan met bepaalde financiële verplichtingen van de aanvragers. De regels gelden niet:

- als de financiële verplichting is afgelost op de datum van de hypotheekverstrekking, en
- als de overeenkomst over de financiële verplichting wordt beëindigd

### Deze documenten levert u aan

- bij lopende RN/RH: betalingsafspraken

- aflosbewijs
- bewijs dat aflossing uit eigen middelen wordt voldaan

## Energiebespaarlening voor de woning

### Wij rekenen met

- ✓ de werkelijke last

### Deze documenten levert u aan

- kredietovereenkomst

## Leen-schenk constructies

### Voorwaarden

- ✓ lening maximaal € 100.000
- ✓ lening bij familie
- ✓ bestemd voor aankoop en/of verbouwing van de woning

In deze situaties niet

- ✗ hypothecaire inschrijving van de lening
- ✗ hogere rentelast dan de jaarlijkse belastingvrije schenking

### Deze documenten levert u aan

- schenkingsovereenkomst
- leenovereenkomst

*Als er geen notariële akte aanwezig is ook:*

- kopie paspoort of ID-bewijs zonder burgerservicenummer (BSN) van de schenker(s)

### Wij rekenen met

- ✓ de werkelijke last, lasten minus schenking

## Studieleningen

### Wij rekenen met

- ✓ rentepercentage uit de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet
- ✓ oorspronkelijke hoofdsom (min de extra aflossingen)

### Deze documenten levert u aan

- overzicht van de oorspronkelijke hoofdsom van de studiefinanciering bij DUO

*Als er extra is afgelost en er is een nieuwe annuïteit vastgesteld:*

- bewijs extra aflossing inclusief herberekening van nieuwe annuïteit door DUO

## Alimentatieverplichtingen

### Wij rekenen met

- ✓ alimentatieverplichtingen aan ex-partner

Let op: bij de bepaling van het toetsinkomen brengen we eerst de partneralimentatie in mindering, conform de NHG-normen

### Deze documenten levert u aan

*Bij echtscheiding tot 12 jaar geleden:*

- echtscheidingsconvenant
- notariële akte van verdeling
- beschikking echtscheiding
- bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand

*Bij echtscheiding langer dan 12 jaar geleden:*

- meest recente IB-aangifte
- bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand

## Erfpachtcanon

### Wij rekenen met

erfpachtcanon

Let op: wordt de erfpachtcanon aangepast binnen 1 jaar? Dan rekenen we met de hogere canon

### Deze documenten levert u aan

erfpachtovereenkomst

*Als de erfpachtcanon wordt aangepast binnen 1 jaar:*

bewijs van nieuwe canon

# Woning

## Algemene voorwaarden onderpand

- ✓ in Nederland
  - goede of redelijke onderhoudstoestand (eventueel na verbouwing)
  - permanente woonbestemming
  - juridisch en economisch eigendom
  - opstalverzekering tegen alle gebruikelijke gebeurtenissen, op basis van herbouwwaarde

### In deze situatie niet:

- ✗ bodemverontreiniging
- ✗ recreatiewoningen, woonwagens, woonwagenstandplaatsen en woonboten
- ✗ onderpanden met agrarische bestemming en onderpanden op een industrie- of bedrijventerrein
- ✗ (deels) verhuurde woningen
- ✗ woningen bestemd voor doorverkoop (beleggingspanden)
- ✗ woningen waarbij het woonrecht afhankelijk is van een dienstbetrekking
- ✗ woning met koopconstructie anders dan Koopgarant
- ✗ maatschappelijk gebonden eigendom (MGE), maatschappelijk verantwoord eigendom (MVE), koopsubsidie, starterslening en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

## Nieuwbouw

### Voorwaarden onderpand

- ✓ projectmatige nieuwbouw door erkend bouw- of aannemingsbedrijf
- ✓ nieuwbouw in eigen beheer

### In deze situatie niet:

- ✗ zelfbouw

### Deze documenten levert u aan

- koop- aanneemovereenkomst
- meerwerkspecificatie

#### *Als projectmatige nieuwbouw:*

- waarborgcertificaat in de koop- aanneemovereenkomst afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. Of een afbouwgarantie in de koop- aanneemovereenkomst die is afgegeven door een woningcorporatie

#### *Als nieuwbouw in eigen beheer:*

- gevalideerd taxatierapport
- omgevingsvergunning
- termijnschema

## Appartement

### Voorwaarden

- ✓ actieve VvE met inschrijving bij Kamer van Koophandel
- ✓ VvE in oprichting
  - appartement ontstaan door splitsing

### In deze situatie niet:

- ✗ appartement zonder VvE

### Deze documenten levert u aan

#### *Als het buitenonderhoud of de bouwkundige constructie matig of slecht is:*

- meerjarenonderhoudsplan
- bouwkundig rapport
- opgave van de financiële situatie van het reservefonds waaruit blijkt dat het reservefonds voldoende is voor herstel tot 'redelijk' of 'goed'

## Winkel- of kantoorfunctie

### Voorwaarden

- ✓ woon/winkelpand of woon/kantoorpand
  - winkel of kantoor in eigen gebruik
  - woning in eigen gebruik
  - woongedeelte minstens 75% van marktwaarde

### Deze documenten levert u aan

- gevalideerd taxatierapport waaruit blijkt dat het woongedeelte minstens 75% van de marktwaarde bedraagt

## Koopgarant

### Voorwaarden

- ✓ woning met Koopgarant en NHG

### In deze situatie niet

- ✗ woning met Koopgarant zonder NHG

### Deze documenten levert u aan

- voorwaarden koopgarant

## Erfpacht

### Voorwaarden

- Bij erfpachtovereenkomst gesloten na 1 januari 1992:
- ✓ Erfpacht duurt nog minstens 10 jaar of onvoorwaardelijke verlenging na (resterende) duur
- bij erfpachtovereenkomst gesloten vóór 1 januari 1992:
- ✓ erfpacht duurt nog minimaal de looptijd van de lening, of onvoorwaardelijke verlenging na (resterende) duur

- Let op: bij erfpacht niet door overheid uitgegeven:
- uitsluitend 'groene' beoordelingen in notariële opinie
  - voldoen aan bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten als erfpachtrecht op of na 1 januari 2013 is ontstaan

### Deze documenten levert u aan

- Bij erfpacht (nieuwbouw):*
- concept transportakte waarin de duur van het erfpachtrecht staat
- Bij erfpacht (geen nieuwbouw):*
- notarieel document waarin de looptijd van het erfpachtrecht staat, bijvoorbeeld de vestigingsakte van het erfpachtrecht
- Bij erfpachtrecht dat niet door overheid is uitgegeven:*
- groene notariële opinie

## Verkoop onder voorwaarden

### Voorwaarden

- ✓ koperskorting
- ✓ aflopend speculatiebeding
- ✓ verkoopverbod tot 5 jaar na overdracht
- ✓ voorkeursrecht van aanvrager

Let op: de voorwaarden mogen géén invloed hebben op de waarde of courantheid van de woning

### Deze documenten levert u aan

- documentatie over de voorwaarden van de verkoop



## Andere vorm van passeren

### Voorwaarden

---

- ✓ Groninger akte

# Waarde van de woning

De waarde van de woning is van belang voor:

- de maximale hypotheek
- de tariefklasse van de hypotheek

In het overzicht hieronder staat van welke waarde we uitgaan, in welke situaties er een taxatierapport vereist is en wanneer een WOZ-beschikking voldoende is. Houd wel rekening met uitzonderingen. In sommige situaties waarin volgens het overzicht een WOZ-beschikking volstaat, kan er toch aanleiding zijn om een taxatierapport te vragen.

## Waardebepaling

### Getaxeerde marktwaarde bij

- bestaande woning en lening meer dan 80% van WOZ-waarde of lening met NHG
- appartement dat ontstaat door splitsing
- appartement zonder stortingen in reservefonds
- verbouwing
- nieuwbouw in eigen beheer
- woning op erfpachtgrond
- woon/winkel- of woon/kantoorpand

### Deze documenten levert u aan

*Bij getaxeerde marktwaarde:*

- gevalideerd taxatierapport

- *Als de taxateur adviseert om nader bouwkundig onderzoek te doen óf*
- *als in het taxatierapport staat dat het totaal van de gemiddeld geschatte directe kosten (0 - 1 jaar) meer dan 10% is óf*
- *als er een aanschrijving is van de gemeente tot herstel van achterstallig onderhoud:*

- bouwkundig rapport

*Bij nieuwbouw in eigen beheer:*

- gevalideerd taxatierapport op basis van bouwtekeningen, bestek en omgevingsvergunning
- tussentijds en/of eindtaxatierapport

### Meest recente WOZ-waarde bij

- bestaande woning en lening niet meer dan 80% van WOZ-waarde

### Deze documenten levert u aan

- meest recente WOZ-beschikking of -aanslag
- op verzoek recente foto's van de woning

*Bij appartement:*

- bewijs van inschrijving van de VvE bij de Kamer van Koophandel

Koop- en/of aannemingsom, bij nieuwbouw  
projectmatig door erkend bouw- of  
aannemingsbedrijf

*Bij koop- en of aannemingsom:*

- meer- en minderwerk
- bouwrente over vervallen termijnen
- renteverlies tijdens de bouw (maximaal 4% van de koop/aannemingsom inclusief meer- en minderwerk)
- aansluiting op openbare nutsvoorzieningen

- koop/aannemingsovereenkomst
- meerwerkspecificatie

Staat in de koop/aannemingsovereenkomst een clause waaruit blijkt dat de aannemer gestegen bouwprizen kan doorbelasten aan de aanvrager?

Dan geldt het volgende:

- het percentage mag maximaal 5% zijn
- de aanvrager kan de mogelijke verhoging uit eigen middelen voldoen

Let op: afhankelijk van het verloop van de bouw kunnen wij voor of bij oplevering vragen om een taxatierapport. Dit rapport hoeft dan niet gevalideerd te worden

# LTV, LTI, hoofdsom en inschrijving

## Onze voorwaarden over maximale LTV

- |   |   |
|---|---|
| - algemeen:   | 100% marktwaarde en niet meer dan 106% koopsom (inclusief verbouwkosten)  |
| - bij bouw in eigen beheer:   | 100% stichtingskosten en niet meer dan 100% getaxeerde waarde   |
| - bij 'vrij op naam' bestaande bouw:  | 100% marktwaarde en niet meer dan 106% van 97% van de v.o.n.-koopsom  |
| - bij energiebesparende voorzieningen (EBV) en/of energiebespaarbudget (EBB): | 106% marktwaarde<br><i>Let op: het bedrag boven 100% volledig te besteden aan energiebesparende maatregelen</i> |
| - aflossingsvrije hypotheek:  | 50% marktwaarde   |

## Afwijken van maximale LTI en LTV

We zijn zeer terughoudend met afwijken van de maximale LTI en LTV (explain).

### We kunnen wel afwijken van de maximale LTI en LTV als:

- een klant al een hypotheek bij ons heeft, en
- de nieuwe hypotheek voor de huidige woning is, en
- de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de resterende schuld op de oude hypotheek + de oversluitkosten (zoals een vergoeding wegens vervroegde aflossing, notariskosten, taxatiekosten en advieskosten)

Let op: zijn er achterstallige betalingen aan de Vereniging van Eigenaren (VvE) die een negatieve invloed hadden op de waarde van de woning? Die kunnen soms worden meegefinancierd (explain). Voorwaarde is dat de klant na aankoop van de woning de achterstallige betalingen voldoet aan de VvE

## Seniorenregeling

### We kunnen wel afwijken van de maximale LTI als:

- de klant de AOW leeftijd heeft bereikt of deze leeftijd binnen 10 jaar bereikt
- de werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan:
  - o de huidige werkelijke maandlast (dit mag geen huur zijn)
  - o de toegestane financieringslast op basis van pensioeninkomen als de AOW leeftijd is bereikt
  - o de toegestane financieringslast op basis van het al opgebouwde pensioen als de AOW leeftijd nog niet is bereikt. Tot AOW leeftijd moet de lening haalbaar zijn op annuïtaire toets
- de rentevastperiode minimaal 20 jaar bedraagt. Of een kortere rentevastperiode als het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost

Extra lenen met consumptief doel is niet mogelijk met de seniorenregeling

## Tijdelijk Tekort regeling NHG

We volgen deze regeling van NHG voor zowel NHG als niet-NHG hypotheek

## Hogere inschrijving

### Maximale inschrijvingsbedrag

€ 1.000.000

## Minimale/maximale hoofdsom

### Minimaal

- |                |          |
|----------------|----------|
| - 1e hypotheek | € 25.000 |
|----------------|----------|

### Maximaal

- |                            |             |
|----------------------------|-------------|
| - totale maximale hoofdsom | € 1.000.000 |
|----------------------------|-------------|

Let op: inclusief bestaande Tellius hypotheek, overbruggingslening, vervolghypotheek en onderhandse opnames

## Vervolghypotheek

Een vervolghypotheek wordt alleen toegestaan als deze wordt afgesloten bij een financiële instelling (als bedoeld in de Wft) die onder toezicht staat van de AFM.

## Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht bij een hypotheek. Er kan geen overlijdensrisicoverzekering worden verpand aan ons.

## Toetsrente

Voor de berekening van de leencapaciteit gebruiken we een toetsrente.

- is de rentevastperiode korter dan 10 jaar? Dan gebruiken we het percentage dat de AFM heeft vastgesteld
- is de rentevastperiode 10 jaar of langer? Of is de lening aan het eind van de ingaande rentevastperiode volledig afgelost? Dan gebruiken we het rentepercentage dat de klant betaalt.

## Consumptief gebruik van de lening

Is de rente van (een deel van) de lening niet fiscaal aftrekbaar? Dan gebruiken we hierbij de financieringslastpercentages die horen bij een lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.

## Belastingplichtig in het buitenland

We gebruiken hierbij de financieringslastpercentages die horen bij een lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Dit geldt niet als:

- de aanvrager met het hoogste inkomen in Nederland belastingplichtig is; of
- in een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland.

## Leencapaciteit bij duurzame woning

Bij berekening van de financieringslast mag een bedrag buiten beschouwing blijven als het toetsinkomen minstens € 33.000 bedraagt. Hierbij volgen we de normen van de NHG:

- tot € 9.000 bij besteding:
  - aan energiebesparende voorzieningen (EBV) en/of energiebespaarbudget (EBB) of
  - bij aankoop woning met energielabel A++ of hoger (vóór 1 januari 2015) of A+++ of hoger (vanaf 1 januari 2021) of energie-index of EPC van maximaal 0,6 (vóór 1 januari 2021)
- tot € 15.000 bij aankoop van een woning met energie-index of energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul
- tot € 25.000 bij aankoop van een NulopdeMeter-woning met een, voor minstens 10 jaar, gegarandeerde energieprestatie

## Hypotheekrenteafrek vervalt binnen 10 jaar

Hiervoor gelden de volgende regels:

- het vervallen van de hypotheekrenteafrek wordt meegenomen in de financieringslast, en
- bij een NHG lening geldt dat een niet-fiscaal (box 3) leningdeel alleen is toegestaan vanaf het moment dat de hypotheekrenteafrek vervalt

# Onze hypotheekproducten

## Rentevastperioden Toekomstvast Hypotheek

---

- 1 jaar
- 5 jaar
- 10 jaar
- 15 jaar
- 20 jaar
- 25 jaar
- 30 jaar

## Renteaanbod en offerte

---

- |  |             |
|--|-------------|
| - geldigheid renteaanbod                           | - 3 weken   |
| - uiterlijke passeerdatum, vanaf datum renteaanbod | - 6 maanden |
| - geldigheid offerte                               | - 2 weken   |

Let op: dit geldt ook voor onderhandse opnamen

## Definitieve rente

---

Passeerrente  
(ook voor overbruggingskrediet)

offerterente

## Aanvragen en annuleren

---

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| - aanvragen renteaanbod / offerte | - via HDN   |
| - annuleren renteaanbod           | - geen kosten   |
| - annuleren geaccepteerde offerte | - schriftelijk<br>- met kosten: 0,5% van hoofdsom<br>(exclusief overbrugging) |

Let op:

- wanneer zonder bericht de uiterlijke passeerdatum is bereikt, zien we dit als annulering
- vraagt u voor de passeerdatum een geannuleerde offerte opnieuw aan? Dan geldt de oorspronkelijke uiterlijke passeerdatum. Dit geldt ook bij een wijziging tijdens de geldigheidsduur van een nog niet geaccepteerde offerte

# Aflosvormen

Tellius Hypotheken biedt deze aflosvormen:

- annuïteitenhypothek
- lineaire hypothek
- aflossingsvrije hypothek
- overbruggingslening

## Annuïteiten en lineaire hypothek

De maximale looptijd is 30 jaar

## Aflossingsvrije hypothek

- de maximale looptijd is 30 jaar.
- een aflossingsvrije hypothek is maximaal 50% van de marktwaarde

# Depot

## In deze situaties is een depot meestal verplicht:

- nieuwbouw
- verbouw
- kwaliteitsverbetering met energiebesparende maatregelen
- herstel van achterstallig onderhoud
- woningverbetering

De maximale looptijd van een bouwdepot is 24 maanden. Een eventueel restant van het depot boeken we af op de hoofdsom

## Rentevergoeding

- de rentevergoeding over een bouwdepot is gelijk aan de te betalen rente

## Betalingen

- bij nieuwbouw betalen we uit op basis van termijnnota's, bouwnota's en materiaalnota's
- bij bestaande bouw betalen we uit op basis van nota's. De nota's moeten betrekking hebben op de door de klant opgemaakte verbouw/meerwerkspecificatie en/of op de specificatie die in het bouwkundig rapport staat
- als wij nota's rechtstreeks aan de klant uitbetalen, is ook een betalingsbewijs vereist waaruit blijkt dat de klant de nota voorgeschoten heeft
- de datum van de nota moet na de aanvraagdatum liggen

## Rentedepot

- een rentedepot wordt alleen gebruikt voor het betalen van rente, niet voor het betalen van aflossingen



# Overbruggingssituatie

Een overbruggingssituatie doet zich voor als de oude woning nog niet verkocht en/of nog niet geleverd is. In zo'n situatie kan de klant onder bepaalde voorwaarden een overbruggingslening afsluiten bij Tellius Hypotheken. Sluit de klant geen overbruggingslening bij Tellius Hypotheken? Dan gelden er ook specifieke voorwaarden.

## Overbruggingslening

### Voorwaarden

- ✓ combinatie met een nieuwe hypotheek bij Tellius Hypotheken
- ✓ aflossing direct na levering van de oude woning
- ✓ inschrijving hypotheek uitsluitend op de nieuwe woning
- ✓ positieve / negatieve hypotheekverklaring voor oude woning
- ✓ vaste rente
- ✓ maximale looptijd: 24 maanden
- ✓ maximaal bedrag:
  - als oude woning nog niet verkocht is of als de ontbindende voorwaarden van de verkoop nog niet zijn verstreken: het verschil tussen 80% van de marktwaarde van de oude woning en 100% van de resterende schuld van de lopende hypotheek
  - als oude woning verkocht is en de ontbindende voorwaarden van de verkoop verstreken zijn: het verschil tussen de verkoopprijs van de oude woning en de resterende schuld van de lopende hypotheek

✗ extra lenen met consumptief doel

Let op:

- is aflossing van lopende kredieten noodzakelijk? Dan kan dit worden meegefinancierd in een leningdeel met niet aftrekbare rente
- is de oude hypotheek een spaarhypotheek? Dan mag de resterende schuld gecorrigeerd worden voor het opgebouwde spaarkapitaal

### Deze documenten levert u aan

- bewijs dat de eigen middelen voldoende zijn om voor een periode van 12 maanden de lasten van de oude hypotheek en de overbruggingslening te kunnen voldoen.
- of
- bewijs dat de eigen middelen voldoende zijn om voor de periode tussen de aankoop van de nieuwe woning en de levering van de oude woning de lasten van de oude hypotheek en de overbruggingslening te kunnen voldoen

Let op: vallen de lasten van de overbruggingslening en de oude hypotheek binnen de inkomstenstoets? Dan is een bewijs van eigen middelen niet nodig

*Als de woning onvoorwaardelijk is verkocht:*

- getekende verkoopovereenkomst
- verklaring "ontbindende voorwaarde verlopen huidige woning" van de verkopend makelaar
- meest recente saldo-opgave van de huidige hypotheek

*Als de woning niet of voorwaardelijk is verkocht:*

- gevalideerd taxatierapport, WOZ-waarde of getekende verkoopovereenkomst
- meest recente saldo-opgave van de huidige hypotheek

## Andere overbruggingssituaties

Sluit de klant geen overbruggingslening bij Tellius Hypotheken? En is er wel sprake van een te verkopen of een verkochte woning? Dan gelden deze voorwaarden:

- is de oude woning nog niet verkocht of zijn de ontbindende voorwaarden nog niet verstreken? Dan rekenen we met een verwachte opbrengst volgens de WOZ-waarde. Blijkt hieruit een verkoopverlies? Dan moet de klant aantonen dat hij voldoende eigen middelen heeft
- is de oude hypotheek een spaarhypotheek? Dan mag de resterende schuld gecorrigeerd worden voor het opgebouwde spaarkapitaal. Het spaarkapitaal moet tijdens passeren bij de notaris kunnen worden verrekend
- de klant moet aantonen 12 maanden de dubbele lasten te kunnen betalen

# Extra en algehele aflossingen

## Kosten

Voor deze aflossingen brengen we niets in rekening:

- ✓ aflossingen tot 10% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalenderjaar
- ✓ als het huis onder water staat: aflossingen uit eigen middelen tot de actuele marktwaarde (actuele WOZ-waarde of getaxeerde marktwaarde op basis van een gevalideerd taxatierapport niet ouder dan 6 maanden)
- ✓ aflossingen aan het einde van een rentevastperiode
- ✓ aflossingen wanneer de dagrente voor leningen met dezelfde aflosvorm en resterende rentevastperiode hoger is dan, of gelijk is aan, de contractrente
- ✓ aflossingen binnen één jaar na overlijden van de klant of de partner
- ✓ aflossingen na vrijwillige of gedwongen verkoop en levering
- ✓ aflossingen met een (verzekerings)uitkering die in de plaats van het onderpand treedt

Bij andere extra aflossingen brengen we in rekening:

- de contante waarde van ons renteverlies over de resterende rentevastperiode, exclusief het renteverlies over het jaarlijks boetevrij af te lossen bedrag (voor zover nog niet verbruikt)

## Algehele aflossingen

Het verzoek moet minimaal 5 werkdagen vooraf bij ons binnen zijn.

## Overig

Na een extra aflossing passen we het maandbedrag aan of verkorten we de looptijd. Deze keuze is aan de klant.

# Wijzigingen in bestaande hypotheeken

## Hypotheekbedrag verhogen

Als het inkomen en de marktwaarde van het onderpand hoog genoeg zijn, is een hogere lening mogelijk. Dit is alleen mogelijk via een adviseur en kan op 2 manieren:

- ✓ als de hypotheekinschrijving ruimte biedt: onderhandse verhoging. Het rentepercentage van het 'oude' leningbedrag wordt aangepast conform de nieuwe LTV
- ✓ als de originele hypotheek bij Tellius Hypotheken loopt: een vervolghypotheek. Het rentepercentage van de originele hypotheek wordt aangepast conform de nieuwe LTV

NHG op de eerste hypotheek kan gehandhaafd blijven, mits beide leningen binnen de NHG-normen vallen.

Als er een nieuwe schuldenaar wordt toegevoegd bij de verhoging, dan wordt deze ook schuldenaar op de originele hypotheek.

### **Bij een aflossingsvrij leningdeel geldt als aanvullende voorwaarde:**

- De grens van 50% van de actuele marktwaarde mag niet worden overschreden. Is een al lopend aflossingsvrij leningdeel hoger dan 50% marktwaarde? Dat mag wel zo blijven.

## Looptijd verlengen

Looptijdverlenging is alleen mogelijk via een adviseur. De eventuele NHG vervalt. De rente wijzigt in de rente voor een hypotheek zonder NHG.

## Aflosvorm wijzigen

Een klant kan zelf een aflossingsvrij leningdeel laten wijzigen naar een annuïtair of lineair leningdeel. Zie hiervoor het stappenplan op [tellius.nl/voor-klanten/hypotheek-wijzigen/aanpassen-aflossingsvrije-hypotheek](https://tellius.nl/voor-klanten/hypotheek-wijzigen/aanpassen-aflossingsvrije-hypotheek). Overige wijzigingen van de aflosvorm zijn alleen mogelijk via een adviseur. Er is geen notariële akte nodig.

Let op: bij wijziging naar een aflossingsvrije hypotheek mag de restant hoofdsom niet hoger zijn dan 50% van de actuele marktwaarde.

## Rente afkopen

De klant mag tijdens de looptijd kiezen voor de actuele rente. Hij mag dan ook een nieuwe rentevastperiode kiezen. Hij betaalt hiervoor een vergoeding. Hoe we de vergoeding berekenen, staat in de hypotheekvoorwaarden.

## Risico-opslag aanpassen

Bij (extra) aflossingen passen we de risico-opslag aan als de lening door de aflossing in een lagere tariefklasse komt.

Bij een waardestijging van de woning waardoor de lening in een lagere tariefklasse komt, kan de klant verzoeken om de risico-opslag te verlagen. De klant moet hiervoor de marktwaarde aantonen met de meest recente WOZ-beschikking of met een gevalideerd taxatierapport niet ouder dan 6 maanden.

Let op: bij een verhoging en bij een vervolghypotheek berekenen we de risico-opslag opnieuw aan de hand van de marktwaarde van de woning en het (restant) van de totale hoofdsom

## Meenemen bij verhuizing

Bij verhuizing kan de klant het rentepercentage voor de resterende rentevastperiode meenemen naar de nieuwe hypotheek. Dit zijn de voorwaarden van de verhuisregeling:

- de nieuwe hypotheek is niet hoger dan het restbedrag van de oude hypotheek. Is de nieuwe hypotheek wel hoger? Dan geldt voor het extra bedrag de dagrente van nieuwe hypotheeken
- de nieuwe hypotheek passeert binnen 6 maanden na aflossing van de oude hypotheek
- geldt er voor de nieuwe hypotheek een andere tariefklasse? Dan passen we de rente van de totale hypotheek aan
- de klant leent maximaal € 1.000.000. Dit maximum geldt voor de bestaande hypotheek, de overbrugging en de nieuwe hypotheek samen.

## Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid is mogelijk als de overblijvende schuldenaar volgens de normen de hypotheeklasten alleen kan dragen.

# Contact met Tellius Hypotheken

## Adres

Tellius Hypotheken  
Postbus 59098  
1040 KB Amsterdam

MediArena 5 – 8  
1114 BC Amsterdam-Duivendrecht

## Telefoon

020 - 318 96 00

## E-mail

Algemeen: [hypotheke@tellius.nl](mailto:hypotheke@tellius.nl)  
Beheer: [beheer@tellius.nl](mailto:beheer@tellius.nl)  
Preventief Beheer: [preventiefbeheer@tellius.nl](mailto:preventiefbeheer@tellius.nl)  
Betalingsachterstanden: [debiteurenbeheer@tellius.nl](mailto:debiteurenbeheer@tellius.nl)  
Depot: [depot@tellius.nl](mailto:depot@tellius.nl)

## HDN

319265

## Website

[www.tellius.nl](http://www.tellius.nl)

## Tellius Hypotheken is

een handelsnaam van Stichting Tellius Hypothekenfonds gevestigd in Amsterdam-Duivendrecht, KvK 59810734. Tellius Hypotheken is een initiatief van Syntrus Achmea.

# Bijlage 1: Eisen aan documenten

## Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport moet aan deze eisen voldoen:

- opgemaakt door gemeente of VEH of door een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven bouwkundig bedrijf
- conform het laatste model bouwkundig rapport van NHG
- op offertedatum niet ouder dan 12 maanden

## Taxatierapport

Alle taxaties (de eerste en een eventuele tussentijdse- of eindtaxatie) moeten door dezelfde taxateur worden uitgevoerd. De kosten van taxaties komen voor rekening van de aanvrager(s).

Een taxatierapport moet aan deze eisen voldoen:

- bevat dezelfde gegevens als het laatst uitgegeven modeltaxatierapport financiering woonruimte, vastgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- uitgebracht door tussenkomst van een gecertificeerd validatie-instituut. De certificering van het validatie-instituut moet zijn geregistreerd bij de NRVT
- op de offertedatum van de lening niet ouder dan 6 maanden, gerekend vanaf de waardepeildatum

De taxateur moet aan deze eisen voldoen:

- niet (in)direct betrokken bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering, met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever
- lid van NVM, VBO, NVR of VastgoedPro
- ingeschreven in het register van VastgoedCert, kamer Wonen/MKB of SCVM

## Waarborgcertificaat

Een waarborgcertificaat moet zijn afgegeven door een instelling met een keurmerk van Stichting GarantieWoning. Het keurmerk moet blijken uit de koop/aannemingsovereenkomst. Keurmerkhouders staan op [www.stichtinggarantiewoning.nl](http://www.stichtinggarantiewoning.nl).

## Werkgeversverklaring

Een werkgeversverklaring moet aan deze eisen voldoen:

- conform NHG-model
- op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- volledig ingevuld en ondertekend

Let op: is de werkgever familie van de aanvrager? Dan vragen we ook om de 3 meest recente salarisstroken en bewijs van bijschrijvingen van het salaris.

# Bijlage 2: Afwijkingen van NHG

## Overzicht afwijkingen

In het overzicht hieronder staan de belangrijkste punten waarop we bij acceptatie afwijken van de NHG-normen. Het overzicht is niet uitputtend.

De woning	<p>Niet mogelijk bij ons:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)</li> <li>- koopconstructies, met uitzondering van Koopgarant</li> <li>- maatschappelijk gebonden/verantwoord eigendom (MGE, MVE), koopsubsidie of startersleningen</li> <li>- marktwaarde lager dan € 90.000</li> <li>- woonwagens en woonwagenstandplaatsen</li> <li>- woning op een industrie- of bedrijventerrein</li> </ul>
niet-EU nationaliteit	<p>Aanvragers met een niet-EU nationaliteit moeten bij ons aan deze eisen voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimaal 2 jaar in Nederland wonen, en</li> <li>- minimaal 2 jaar inkomsten hebben verworven in Nederland</li> </ul>
Bewindvoering	<p>Aanvragers onder bewind accepteren we niet</p>
BKR-codering	<p>Aanvragers met deze coderingen accepteren we niet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- herstelcoderingen</li> <li>- A-codering</li> <li>- Code 1 tot en met 5</li> <li>- SH (schuldhulp)</li> <li>- SK (saneringskrediet)</li> <li>- HY (hypotheek krediet)</li> <li>- RO (overige obligo's)</li> <li>- ZO (zakelijke financiële verplichtingen)</li> <li>- RN (restschuld NHG-hypotheek) zolang deze niet is kwijtgescholden en er geen afspraken tot betalingsverplichting zijn gemaakt</li> <li>- RH (restschuld hypotheek) zolang deze niet is kwijtgescholden en er geen afspraken tot betalingsverplichting zijn gemaakt</li> </ul> <p>We accepteren wel aanvragers met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal 1 afgelost krediet of herstelcodering op een A- of 1-codering</li> <li>- HY- of RN-codering die is ontstaan vanwege kwijtschelding van een restschuld door NHG, aan te tonen met de NHG-brief over de finale kwijting</li> <li>- RN-codering met 3-codering en aflossingsdatum op dezelfde datum als de meldingsdatum van de 3-codering, aan te tonen met de NHG-brief over de finale kwijting</li> </ul> <p>Consumenten die de WSNP hebben doorlopen worden niet geaccepteerd zolang er nog BKR-coderingen zijn</p>
Opschortende voorwaarden	<p>We verstrekken geen hypotheek in deze situaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- echtscheiding die nog niet is ingeschreven in de openbare registers</li> <li>- aankoop woning met voorgenomen verbouwing om de woning met een andere woning tot één woning samen te voegen</li> </ul>
Inkomen uit loondienst	<p>Dit kan alleen met de werkgeversverklaring</p>
Inkomen uit meerdere dienstverbanden	<p>Bij meerdere dienstverbanden waarbij er meer dan 40 uur gewerkt wordt, gaan we uit van maximaal 125% van 12 keer het maandinkomen op basis van 40 uur</p>
Inkomen uit provisie (niet bedrijfsafhankelijk) en	<p>Maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen</p>

overwerk

Inkomen uit onderneming

Wij rekenen met:

- het gemiddelde van de nettowinst over de laatste 3 kalenderjaren
- maximaal de nettowinst van het laatste kalenderjaar

Let op: het inkomen van het lopende jaar moet in lijn zijn met de voorgaande jaren

Inkomen uit flexibel dienstverband

Wij tellen mee:

- het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren
- maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar

Let op: het inkomen op de werkgeversverklaring moet in lijn zijn met het berekende toetsinkomen

Meefinancieren restschuld

Meefinancieren van een restschuld is niet mogelijk bij ons

Verbeteren individuele klantsituatie

Wij verstrekken niet meer dan 100% van de marktwaarde en hebben geen verruiming op inkomen

Renteverlies bij nieuwbouw

Wij nemen het renteverlies tijdens de bouw mee in de marktwaarde. Dit is maximaal 4% van de koop/aannemingsom inclusief meer- en minderwerk

Desktoptaxatie

Wij accepteren geen desktoptaxaties

Bouwdepot

Het is niet mogelijk om na passeren te wisselen van EBV/EBB naar reguliere kwaliteitsverbetering

## Opschortende voorwaarden

In de Voorwaarden & Normen van NHG staan 'Opschortende voorwaarden'. Hieronder staat hoe Tellius Hypotheken omgaat met deze opschortende voorwaarden

De aanvrager kan nog niet in de woning wonen. De woning is bijvoorbeeld nog niet af. De tarieven voor de hypotheek gelden dan al wel. Dit geldt ook voor nieuwbouwwoningen in eigen beheer.

Deze voorwaarde geldt ook bij ons

De aanvrager mag maar 1 hypotheek met NHG. Vraagt de aanvrager een nieuwe hypotheek aan? En heeft hij al een hypotheek met NHG? Dan krijgt hij de nieuwe hypotheek zonder NHG. Pas als de aanvrager bewezen heeft dat de oude hypotheek is afgelost, krijgt de aanvrager NHG op de nieuwe hypotheek.

Deze voorwaarde geldt ook bij ons

De aanvrager krijgt een hypotheek als hij nog wacht op zijn levensverzekering.

Deze voorwaarde geldt niet bij ons

De aanvrager krijgt een hypotheek als de echtscheiding is aangevraagd, maar nog niet is ingeschreven.

Deze voorwaarde geldt niet bij ons

De aanvrager krijgt een hypotheek als hij zijn woning wil samenvoegen met een andere woning. De verbouwing moet dan nog gebeuren. Daar leent de aanvrager dan ook geld voor.

Deze voorwaarde geldt niet bij ons. Aanvragers kunnen bij ons een hypotheek aanvragen voor 1 woning en de verbouwing daarvan