

Versie  
April 2026

# Beheergids voor adviseurs

## Hypotrust Vrij Leven hypotheek

*Een compleet product voor starters, oversluiters en doorstromers*



<b>Algemeen</b>	Deze regels gelden voor aanvragen zowel met als zonder NHG tenzij anders aangegeven
Kosten bij mutaties hypotheek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rentemiddeling: administratiekosten € 250, niet van toepassing bij middeling tijdens laatste jaar van de rentevastperiode.</li> <li>- Omzetten hypotheekvorm: geen kosten</li> <li>- Omzetten rentevastperiode: geen kosten</li> <li>- Hoofdelijk ontslag: geen kosten</li> <li>- Toevoegen schuldenaar: geen kosten</li> <li>- Kosten tijdens bijzonder beheer, afhankelijk van de situatie, deze worden vooraf gedeeld</li> </ul>
Adviesverplichting bij mutaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle wijzigingen waarbij nieuw geld verstrekt wordt en/of het onderpand wijzigt kunnen alleen op basis van een advies aangevraagd worden.</li> <li>- Toevoegen schuldenaar (m.u.v. toevoegen naar aanleiding van huwelijk in gemeenschap van goederen) kan alleen op basis van een advies aangevraagd worden.</li> <li>- Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid kan alleen op basis van een advies aangevraagd worden.</li> <li>- Omzetten van een annuïteiten of lineaire hypotheekvorm naar aflossingsvrij kan niet, tenzij overgangrecht wordt aangetoond door de adviseur.</li> <li>- Looptijd verkorting of verlenging</li> <li>- Bereiken einddatum aflossingsvrije lening: Verlenging van de looptijd is in het algemeen niet mogelijk. Mocht dit op incidentele basis goedgekeurd worden dan kan dit alleen op basis van een advies.</li> </ul> <p>Voor alle wijzigingen, ook als die zonder advies via bijvoorbeeld de 'mijnomgeving' aangevraagd kunnen worden, raden we indien nodig aan om advies in te winnen bij een financieel adviseur.</p>
Wijzigen rekeningnummer	Wijzigen van het rekeningnummer kan via de 'mijnomgeving'
Wijzigen correspondentie-adres	<p>Wijzigen van het correspondentieadres kan in een aantal gevallen. De meest voorkomende zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oplevering nieuwbouwwoning</li> <li>- Afronding verbouwing</li> <li>- Na algehele aflossing</li> <li>- Na overlijden van de schuldenaar</li> <li>- Na toestemming tijdelijke verhuur</li> </ul>
Overlijden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aflossing binnen 12 maanden na overlijden is zonder vergoeding</li> <li>- Rente afkoop binnen 12 maanden na overlijden is zonder vergoeding</li> <li>- Als er alleen sprake is van erfgenamen die geen hoofdelijk schuldenaar zijn, wordt geen inkomenstoets uitgevoerd</li> </ul> <p>Er dient een verklaring van erfrecht aangeleverd te worden.</p> <p>De erfgenaam kan de hypotheek overnemen conform de acceptatiecriteria en de NHG voorwaarden.</p>
Toestemming vervolghypotheek elders	Verzoeken tot het vestigen van een hypotheek in hogere rang (door een andere geldverstrekker) kunnen zelfstandig door Hypotrust worden afgehandeld en akkoord bevonden. Als er sprake is van een betalingsachterstand of van het vestigen van een vervolghypotheek bij een BV, NV of natuurlijkpersoon zal het verzoek worden voorgelegd bij de geldverstrekker.
Rentemiddeling	<p>Mogelijk, er wordt rekening gehouden met een vergoedingsvrij percentage van 10%.</p> <p>Rentemiddeling kan 4 keer per jaar aangevraagd worden. Na doorvoeren rentemiddeling mag er 12 maanden geen nieuwe rentemiddeling aangevraagd worden. De administratiekosten voor een doorgevoerde rentemiddeling zijn € 250.</p>
Meeneemregeling (verhuisregeling)	<p>Mogelijk bij zowel eerst aankopen en dan verkopen als andersom. De volgende regels zijn van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Om de hypotheek mee te nemen naar een nieuwe woning moet de klant ons een bericht sturen. Dit moet minimaal 30 dagen voordat de oude hypotheek is terugbetaald.</li> <li>- Als een lening(deel) wordt meegenomen blijft de rentetherzieningsdatum gelijk (de rentevastperiode loopt dus door, ook als er tussen aflossen oude hypotheek en verstrekken nieuwe hypotheek een tussenliggende periode ligt).</li> <li>- Er mogen in de 6 maanden voor aanvragen meeneemhypotheek geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest.</li> <li>- De nieuwe lening moet binnen 6 maanden na aflossen oude lening verstrekt worden.</li> <li>- De oude lening moet binnen 24 maanden na het afsluiten van de nieuwe hypotheek afgelost worden.</li> <li>- De oude lening na de overdracht van de nieuwe woning mag niet worden omgezet naar een aflossingsvrije vorm (ook niet in geval van NHG).</li> <li>- De rente op oude hypotheek wordt op het moment dat de nieuwe akte passeert omgezet naar een 1 jaars rente, gebaseerd op de rentelijst van het meegenomen leningdeel.</li> <li>- Het is niet mogelijk om de meegenomen annuïtaire/lineaire leningdelen om te zetten naar een aflossingsvrije vorm zonder box I overgangsrecht.</li> <li>- De looptijd van het meegenomen leningdeel mag niet worden verlengd, m.u.v. de situaties die zijn beschreven onder 'Looptijdverlenging'. Een eventuele verhoging mag met een maximale looptijd van 30 jaar afgesloten worden.</li> <li>- Een eventuele verhoging kan alleen annuïtair of lineair afgesloten worden.</li> <li>- In geval van een echtscheiding kan maximaal 1 schuldenaar gebruikt maken van de meeneemregeling. De ex-partner moet schriftelijk afstand doen van deze mogelijkheid.</li> </ul>
Doorgeefregeling	Niet mogelijk
Beheertoets NHG	Mogelijk bij aanvragen met NHG en zonder NHG
Leningdelen met en zonder NHG mogelijk binnen een aanvraag?	Niet mogelijk
Eerste hypotheek met NHG en verhoging zonder NHG	Mogelijk. Indien passend dient de verhoging ook met NHG aangevraagd te worden. Bij een verhoging zonder NHG wordt de risicoklasse voor het niet-NHG deel wordt bepaald o.b.v. de totale verstrekking (NHG & niet-NHG)
Tweede of volgende hypotheek, eerste via andere geldverstrekker	Niet mogelijk
Wijzigen adviseur	<p>Voor het verwerken van een intermediairwijziging is een schriftelijk verzoek van de klant benodigd. Op verzoek van alleen de nieuwe tussenpersoon gaat Vrij Leven niet akkoord. De nieuwe tussenpersoon moet beschikken over een actieve aanstelling bij Romeo of DAK. Na afhandeling wordt er een bevestiging van intermediairwijziging naar de klant en de nieuwe tussenpersoon verzonden.</p> <p>Wordt er een intermediairwijziging van een kantoor zonder aanstelling bij Vrij Leven ontvangen? Dan wordt er een afwijzing naar de klant gestuurd.</p> <p>De nieuwe tussenpersoon ontvangt een bericht dat hij voor een aanstelling contact met Romeo of DAK op kan nemen. Klantintermediairwijzigingen op portefeuilleniveau (= portefeuille overdracht) moeten te allen tijde door Vrij Leven geaccordeerd en aangeleverd worden.</p>

De standaard incassowijze is altijd 'automatische incasso'. Maar het kan voorkomen dat de betaalwijze aangepast wordt. Het aanpassen van de betaalwijze van 'automatische incasso' naar 'handmatige betaler' (geen incasso) mag alleen gedaan worden op verzoek van de geldverstrekker of Bijzonder Beheer. Nooit op verzoek van de klant.

Het aanpassen van de betaalwijze van 'geen incasso' naar 'automatische incasso' mag altijd gehonoreerd worden. Hierbij moet wel gelet worden of er een (SEPA) machtiging aanwezig is. Is deze niet aanwezig, dan moet deze opgevraagd worden.

### Bouwdepot

Bouwdepot algemeen

- Declaraties kunnen via de 'mijnomgeving' ingediend worden.
- Een overschot wordt afgelost op de lening.
- Als een klant een lopende achterstand heeft die groter dan 1 maandtermijn is, dan kan er geen betaling vanuit het bouwdepot plaatsvinden.
- Als er meerdere klanten zijn, is ieder van hen bevoegd om een betaling uit het bouwdepot te vragen.
- Als de klant de bedragen in het bouwdepot op een andere manier over de rubrieken wil verdelen dan kan dit gevolgen hebben voor de marktwaarde na verbouwing. Een nieuwbouwwoning moet opgeleverd worden met een keuken en een badkamer. Als de klant deze rubrieken wil laten vervallen kan dit alleen als hij aantoont dat de keuken en/of badkamer uit eigen middelen is betaald. Bij bestaande bouw is een aanvullende verklaring nodig, door dezelfde taxateur, als de klant de rubrieken 'volume vergrotend' of 'kosten van direct noodzakelijk herstel (van achterstallig onderhoud)' wil wijzigen. Tenzij de klant kan aantonen dat de voorgenomen verbouwing is uitgevoerd en al 50% of meer van het bedrag in bouwdepot binnen die rubriek gedeclareerd is. Wanneer er sprake is van een rubriek EBB of EBV dan kan de hoogte van deze rubriek niet worden verlaagd.
- Looptijd depot van een nieuwbouw is 24 maanden, bestaande bouw is 9 maanden en EBB-bouwdepot 18 maanden. Er mag 2 keer verlengd worden met maximaal 6 maanden, dit zonder depotrentevergoeding.
- De rentevergoeding over het depot is gelijk aan de hypotheekrente.

Bouwdepot aandachtspunten nota's

- Een rekening moet de bedrijfsnaam, adres, plaats, bankrekeningnummer en KvK-nummer bevatten.
- Op een kassabon moet de naam en het adres van het bedrijf op staan.
- Een pinbon zonder kassabon is niet voldoende. Beide zijn nodig.
- Goederen die via een particulier zijn aangekocht (via bijvoorbeeld Marktplaats) kunnen vanuit het bouwdepot worden vergoed. Dit kan tot een totaalbedrag van maximaal € 2.500,00 per hypotheek. De klant moet een kopie van de online-advertentie sturen. Ook moet er een nota van de verkoper aangeleverd worden. Op de nota moeten de namen van de koper en verkoper, de prijs en de beschrijving van de aankoop vermeld staan. Bovendien moet er een kopie van een bankafschrift worden meegestuurd waaruit blijkt dat er een betaaltransactie heeft plaatsgevonden van koper naar verkoper. Contante betalingen worden dus niet vanuit het bouwdepot vergoed.
- De factuur/nota moet een specificatie bevatten van de aangeschafte artikelen c.q. geleverde werkzaamheden.
- De declaratie moet betrekking hebben op waardevermeerderende werkzaamheden (= "onlosmakelijk aan de woning verbonden"). Keukenapparatuur en kasten worden bijvoorbeeld alleen betaald als de factuur vermeldt dat het 'inbouw' betreft.
- Voor buitenlandse ondernemingen geldt; Er kan alleen betaald worden aan ondernemingen die lid zijn van de Europese unie. Op de factuur moet een geldig btw-nummer staan en wij kunnen alleen overmaken naar een Nederlands bankrekeningnummer.
- Gereedschap dat is gehuurd voor de verbouwing kan worden gedeclareerd tot een maximaal bedrag van €1.500,-. Elektrisch gereedschap dat is gekocht kan niet worden gedeclareerd.
- De datum op de factuur moet altijd na de datum van de aanvraag van de hypothecaire geldlening liggen.
- Wij behandelen alleen rekeningen of kopieën daarvan die zijn opgesteld in het Nederlands, Engels of Duits.
- Keukenoffertes van Ikea mogen rechtstreeks aan klanten worden overgemaakt zonder het depot te blokkeren. Bij een akkoord van de uitbetaling dient de klant achteraf nog de factuur aan te leveren.
- Koopovereenkomsten van BVA-Auctions mogen rechtstreeks aan klanten worden overgemaakt.
- Wanneer er sprake is van nieuwbouw mag het adres op de nota afwijken van het onderpandadres. In alle overige gevallen dient het adres op de nota overeen te komen met het onderpandadres (in geval van verbouw waarbij de woning nog niet is bewoond mag het ook het huidige adres van de klanten zijn)
- Voordat er een uitbetaling uit een bouwdepot kan worden gedaan, dient een klant ten genoegen van Hypotrust Vrij Leven eerst de overeengekomen eigen middelen te hebben besteed.

## Aflossen

Percentage vergoedingsvrij aflossen 10% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalender jaar.

Wanneer vergoedingsvrij aflossen

- Er wordt minder dan 10% van de oorspronkelijke hoofdsom terugbetaald. Het maximum van 10% wordt per hypothecaire inschrijving bepaald.
- De hypotheek wordt helemaal of voor een deel terugbetaald op de laatste dag van de rentevastperiode.
- Een deel of de gehele hypotheek wordt terugbetaald met geld dat in het bouwdepot staat.
- Als er schade aan de woning is en de verzekeraar keert hiervoor een bedrag uit aan de klant, dan mag de gehele hypotheek zonder vergoeding worden terugbetaald.
- De geldnemer overlijdt. De nabestaanden mogen de hypotheek binnen een jaar na het overlijden terugbetalen zonder vergoeding.
- De woning wordt verkocht aan iemand anders dan de partner en niet alleen de rechten voor gebruik worden overgedragen, maar ook het eigendom. Daarna verhuist de klant.
- De woning is helemaal verwoest, bijvoorbeeld door brand of een ontploffing. Dan mag de hypotheek zonder vergoeding binnen een jaar worden terugbetaald.
- De huidige rente is hoger dan de rente die wordt betaald.
- Als Vrij Leven in verband met de betaalbaarheid van de hypotheeklasten vraagt om een extra terugbetaling.

Berekening vergoeding Volgens AFM Leidraad

## Looptijd

Maximale looptijd 30 jaar

Verlengen looptijd

Het verzoek tot verlengen van de looptijd van een leningdeel is alléén mogelijk op verzoek van een adviseur inclusief onderbouwing in de volgende situaties:

- Hoewel de aanvrager de mogelijkheid had om een leningdeel met een langere looptijd (tot dertig jaar) af te sluiten, is er bewust gekozen voor een kortere initiële looptijd. De verlenging overschrijdt de maximale looptijd van dertig jaar vanaf de ingangsdatum van het leningdeel niet en heeft geen impact op recht op hypotheekrenteaftrek; of
- Het verzoek voor verlenging gaat samen met een verzoek tot ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid, waarbij alléén het verkregen deel voor een nieuwe periode van 360 maanden annuïtair of lineair wordt voortgezet.

Inkorten looptijd

De looptijd van een leningdeel mag nooit korter zijn dan de restant rentevastperiode van dat leningdeel.

Aflossingsvrije lening:  
Bij een annuïteiten of lineaire hypotheek is dit alleen op basis van een toetsing (inkomen en BKR) mogelijk als de bruto maandlasten door de aanpassing stijgen (altijd het geval tenzij het gecombineerd wordt met een renteaanpassing). Wanneer een klant de looptijd van een lening(deel) wil verkorten kijken we ook naar de looptijd van de bijbehorende rentevastperiode.

Herstellen renteaftrek:  
De looptijd mag éénmalig worden verkort om de fiscale situatie te herstellen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De adviseur vraagt de verkorting aan, inclusief onderbouwing
- De verkorting van de looptijd is noodzakelijk om het recht op hypotheekrenteaftrek te behouden

Na een extra terugbetaling wordt het maandbedrag aangepast. Inkorten van de looptijd is alleen mogelijk op verzoek van de klant en na akkoord van de geldverstrekker. Bij gelijke of mindere lasten is voorleggen niet noodzakelijk.

Verlengen looptijd overbruggingshypotheek

Op basis van individuele beoordeling kan de looptijd van de overbruggingshypotheek met zes maanden verlengd worden. De volgende informatie moet in ieder geval aangeleverd worden:

- Reden waarom de verkoop van het pand niet is door gegaan (indien mogelijk onderbouwd door documenten);
- Welke acties er zijn ondernomen om het proces te versnellen (bijvoorbeeld verlagen verkoopprijs, extra aandacht gevraagd voor verkoop);
- Met hoeveel maanden het overbruggingskrediet verlengd moet worden;
- Inkomensgegevens;
- Bewijs van eigen middelen (indien uit inkomensgegevens zou kunnen blijken dat de lasten van de geldleningen op de 'oude' en op de 'nieuwe' woningen niet gedragen kunnen worden).

## Wijzigen hypotheek

Aanpassen risicoklasse na stijging waarde woning Mogelijk op basis van een taxatierapport of een Calcasa desktoptaxatie (tot 90% marktwaarde) op renteherzieningsdatum. Aanpassing tijdens een rentevastperiode kan eens per 5 jaar aangevraagd worden.

Omzetten Hypotheekvorm Mogelijk, er zijn geen kosten van toepassing. Omzetting naar aflossingsvrij is alleen mogelijk indien overgangsrecht wordt aangetoond en dit op basis van advies gebeurt. Aflossingsvrij is maximaal 50% MW, gebaseerd op een recente markwaardebepaling.

Wijzigen overlijdensrisico verzekering Mogelijk, een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht,

Onderhandse verhoging hypotheek

- Mogelijk als er sprake is van een verhoogde inschrijving of als er afgelost is op de lopende hypotheek (ook van toepassing op aflossing van overbruggingshypotheek).
- Niet binnen één aanvraag in combinatie met een vervolghypotheek mogelijk.
- Kan gevolgen hebben voor de risicoklasse waarin de eerste hypotheek valt.
- Toetsing volgens actuele acceptatievoorwaarden.
- Minimaal bedrag € 5.000.
- Onderhandse verhoging bedoeld voor verbouw is niet mogelijk bij een lopend bouwdepot.
- Er mag geen sprake zijn van betalingsachterstanden of onregelmatigheden in de afgelopen 6 maanden.
- Een aflossingsvrije hypotheekvorm is niet mogelijk.
- De financieringslast voor de al bestaande annuïtaire of lineaire leningdelen wordt berekend op basis van de restant looptijd en actuele restantschuld. In het geval van een aflossingsvrij leningdeel kan uitgegaan worden van een looptijd van 30 jaar en de actuele restantschuld.
- Voor bepaling van de toetsrente wordt voor de bestaande leningdelen uitgegaan van de restant rentevastperiode

<p>Vervolg hypotheek</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Niet binnen één aanvraag in combinatie met een vervolg hypotheek mogelijk.</li> <li>- Kan gevolgen hebben voor de risicoklasse waarin de eerste hypotheek valt.</li> <li>- Toetsing volgens actuele acceptatievoorwaarden.</li> <li>- Minimaal bedrag € 5.000.</li> <li>- Er mag geen sprake zijn van betalingsachterstanden of onregelmatigheden in de afgelopen 6 maanden.</li> <li>- Een aflossingsvrije hypotheekvorm is niet mogelijk.</li> <li>- De financieringslast voor de al bestaande annuïtaire of lineaire leningdelen wordt berekend op basis van de restant looptijd en actuele restantschuld. In het geval van een aflossingsvrij leningdeel kan uitgegaan worden van een looptijd van 30 jaar en de actuele restantschuld.</li> <li>- Voor bepaling van de toetsrente wordt voor de bestaande leningdelen uitgegaan van de restant rentevastperiode</li> </ul>
<p>Hoofdelijk ontslag</p>	<p>Mogelijk als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ontslagen geldnemer geen eigenaar meer is van de woning.</li> <li>- ontslagen geldnemer de woning gaat verlaten, op voorwaarde dat er een ontruimingsverklaring wordt getekend door de ontslagen geldnemer.</li> <li>- de akte van ontslag door beide geldnemers ondertekend is.</li> <li>- de geldverstrekker van de bestaande lening schriftelijk akkoord heeft afgeven</li> </ul> <p>En:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De inkomstenstoets op basis van de acceptatienormen is positief.</li> </ul> <p>Of:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Als de uitkomst van de inkomstenstoets op basis van de acceptatienormen negatief is, kan een inkomstenstoets op basis van de beheertoets NHG worden uitgevoerd.</li> <li>- Bij de beheertoets NHG is een volledig ingevuld en ondertekend Explain formulier opgenomen i.v.m. toetsing op beheernormen en de uitkomst moet positief zijn (formulier heeft verplicht format).</li> </ul> <p>Overige bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De hierboven genoemde voorwaarden zijn niet limitatief. Wij kunnen aanvullende informatie opvragen voor een goede onderbouwing.</li> </ul> <p>Uitzondering: Alleen als de vertrekkende geldnemer na het afsluiten van de lening eigenaar van de woning en schuldenaar van de lening is geworden door bijvoorbeeld te huwen in gemeenschap van goederen of door het aangaan van een geregistreerd partnerschap kan er zonder toetsing hoofdelijk ontslag worden verleend.</p>
<p>Toevoegen schuldenaar door huwelijk</p>	<p>Als een tweede schuldenaar door een later huwelijk of geregistreerd partnerschap mede-eigenaar is geworden van de woning dan wordt de tweede schuldenaar altijd toegevoegd. Er moet worden voldaan aan de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De tweede schuldenaar moet een geldig identiteitsbewijs te overleggen waaruit de nationaliteit blijkt.</li> <li>- Er moet een uittreksel van de Burgerlijk Stand worden overlegd (huwelijksakte of akte van partnerschapsregistratie). Een overzicht van <a href="http://www.mijn.overheid.nl">www.mijn.overheid.nl</a>, Basisregistratie Personen, tabblad Familie is ook toegestaan. In het overzicht moeten de naam van de geldnemer en de schuldenaar, de huwelijksdatum of datum aangaan geregistreerd partnerschap zichtbaar zijn.</li> <li>- Er moet in het huwelijksgoederenregister (<a href="http://www.rechtspraak.nl">www.rechtspraak.nl</a>) worden gecontroleerd of er huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden zijn geregistreerd.</li> <li>- Indien er sprake is van huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden, dan moeten deze voorwaarden te worden overlegd.</li> </ul> <p><b>Let op!</b> NHG is niet automatisch van toepassing voor de tweede schuldenaar. Dat betekent dat de tweede schuldenaar om in de toekomst aanspraak te kunnen maken op kwijtschelding in verband met onverhoopte relatiebeëindiging:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- moet voldoen aan de op dat moment geldende NHG (beheer)normen;</li> <li>- eigenaar van de woning door levering, hoofdelijk schuldenaar en bewoner van de woning moet zijn;</li> <li>- als geldnemer in de leningovereenkomst moet worden vastgelegd;</li> <li>- er binnen 30 dagen bij NHG wordt gemeld dat de tweede schuldenaar als geldnemer is toegevoegd.</li> </ul>
<p>Toevoegen nieuwe mede-eigenaar als schuldenaar</p>	<p>Hierbij gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De tweede schuldenaar dient een geldig identiteitsbewijs te overleggen waaruit de nationaliteit blijkt.</li> <li>- De tweede schuldenaar dient een legale verblijfstatus in Nederland te hebben.</li> <li>- Er volgt geen melding op basis van de toets bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH).</li> <li>- De tweede schuldenaar is een natuurlijk persoon, minimaal 18 jaar oud, handelingsbekwaam en staat niet onder curatele of onder bewind.</li> <li>- De tweede schuldenaar dient eigenaar en bewoner te worden van de woning.</li> <li>- Een lening kan niet meer dan twee schuldenaren hebben.</li> <li>- De tweede schuldenaar is niet gehuwd of heeft niet een geregistreerd partnerschap met een ander dan de geldnemer.</li> <li>- Op het moment van toetsen is er geen sprake van actuele betalingsachterstanden op financiële verplichtingen van de tweede schuldenaar.</li> <li>- Op het moment van toetsen voldoet de tweede schuldenaar aan het actuele acceptatiekader.</li> <li>- Er zijn de laatste 6 maanden geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen op de lening geweest.</li> </ul> <p><b>Let op!</b> NHG is niet automatisch van toepassing voor de tweede schuldenaar. Dat betekent dat de tweede schuldenaar om in de toekomst aanspraak te kunnen maken op kwijtschelding in verband met onverhoopte relatiebeëindiging:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- moet voldoen aan de op dat moment geldende NHG (Beheer)normen;</li> <li>- eigenaar van de woning door levering, hoofdelijk schuldenaar en bewoner van de woning moet zijn;</li> <li>- als geldnemer in de leningovereenkomst moet worden vastgelegd;</li> <li>- er binnen 30 dagen bij NHG wordt gemeld dat de tweede schuldenaar als geldnemer is toegevoegd.</li> </ul>

## Verhuur woning

Tijdelijke verhuur	Tijdelijke verhuur op basis van de leegstandswet is onder voorwaarden mogelijk. Tijdelijke verhuur na uitzending naar het buitenland door eigen werkgever is alleen mogelijk na toestemming geldverstrekker.
Tijdelijke verhuur o.b.v. leegstandswet	<p>Mogelijk op basis van de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De woning staat in de verkoop;</li><li>- Er is geen betalingsachterstand;</li><li>- De woning kan alleen verhuurd worden voor zelfstandige bewoning. Dat wil zeggen dat de huurders een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Daaronder wordt verstaan een stel, gezin of een alleenstaande;</li><li>- De toestemming voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandswet bedraagt maximaal twee jaar. Daarna mag de toestemming telkens met maximaal één jaar worden verlengd. Dit mag alleen als de verhuur nog voldoet aan alle hier genoemde voorwaarden;</li><li>- De toestemming voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandswet mag nooit langer zijn dan de duur van de vergunning (de maximale duur van de vergunning is 5 jaar);</li><li>- De toestemming voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandswet vervalt bij beëindiging van de huurovereenkomst. Als de woning daarna weer verhuurd wordt moet vooraf opnieuw toestemming gevraagd worden.</li></ul> <p>Als aan bovenstaande wordt voldaan kan de verhuur akkoord gegeven worden zonder voor te leggen bij de geldverstrekker.</p>
Vereisten huurovereenkomst bij tijdelijke verhuur o.b.v. leegstandswet	<p>In de huurovereenkomst dienen naast de algemene verplichte onderdelen minimaal de volgende onderdelen zijn opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Het gaat om tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet;</li><li>- Er is door de gemeente een vergunning verleend;</li><li>- De ingangsdatum en einddatum van de vergunning;</li><li>- De huurovereenkomst eindigt van rechtswege als de vergunning afloopt;</li><li>- In de huurovereenkomst mag geen einddatum zijn opgenomen (wel een minimale periode van 6 maanden);</li><li>- De opzegtermijn voor de huurder: minimaal 1 maand van te voren;</li><li>- De opzegtermijn voor de verhuurder: minimaal 3 maand van te voren;</li><li>- De huurder zal na afloop van de huurperiode de woning per direct ontruimen en leeg en schoon opleveren;</li><li>- De huurder moet zelf een contract voor de nutsvoorzieningen afsluiten. In het huurcontract mag niet staan dat de huur incl. gas, water en licht is;</li><li>- De huurder moet meewerken aan bezichtigingen van mogelijke kopers.</li></ul>
Tijdelijke verhuur i.v.m. tewerkstelling elders (door eigen werkgever)	<p>De toestemming voor tijdelijke verhuur bedraagt maximaal drie jaar. Verlenging is niet mogelijk, ook niet als er een andere huurder is, tenzij NHG hier schriftelijk toestemming voor gegeven heeft.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Er is geen betalingsachterstand;</li><li>- De woning kan alleen verhuurd worden voor zelfstandige bewoning. Dat wil zeggen dat de huurders een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Daaronder wordt verstaan een stel, gezin of een alleenstaande.</li></ul> <p>De volgende documenten moeten aangeleverd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Een door alle huurders en verhuurders ondertekende huurovereenkomst;</li><li>- Verklaring werkgever, waaruit blijkt dat de geldnemer elders tewerk wordt gesteld. De duur van de tewerkstelling elders mag niet langer zijn dan 3 jaar. Als de duur langer is dan 3 jaar moet de zaak voorgelegd worden bij de geldverstrekker;</li><li>- Een kopie van de opstalverzekering of een bevestiging van de verzekeringsmaatschappij waaruit blijkt dat zij bekend is met de verhuur;</li><li>- Een door alle verhuurders ondertekende akte van verhuur;</li><li>- Een door alle verhuurders ondertekende pandakte ter verpanding van de huurpenningen;</li><li>- Een door alle huurders en verhuurders ondertekende ontruimingsverklaring.</li></ul>
Vereisten huurovereenkomst bij tijdelijke verhuur i.v.m. tewerkstelling elders (door eigen werkgever)	<p>In de huurovereenkomst dienen naast de algemene verplichte onderdelen minimaal de volgende onderdelen zijn opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De huurperiode is voor bepaalde tijd en maximaal gelijk aan de duur van de tewerkstelling elders en is maximaal 3 jaar;</li><li>- De ingangsdatum en einddatum van de huurovereenkomst;</li><li>- De opzegtermijn voor de huurder: opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn (minimaal 1 maand van te voren en maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn);</li><li>- De huurder zal na afloop van de huurperiode de woning per direct ontruimen en leeg en schoon opleveren;</li><li>- De huurder moet zelf een contract voor de nutsvoorzieningen afsluiten. In het huurcontract mag niet staan dat de huur incl. gas, water en licht is;</li><li>- Diplomatenclausule.</li></ul>
Tijdelijke verhuur i.v.m. samenwonen in eigen woning partner	<p>De toestemming voor tijdelijke verhuur bedraagt maximaal 2 jaar. Verlenging is niet mogelijk, ook niet als er een andere huurder is tenzij NHG hier schriftelijk toestemming voor gegeven heeft.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Er is geen betalingsachterstand;</li><li>- De woning kan alleen verhuurd worden voor zelfstandige bewoning. Dat wil zeggen dat de huurders een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Daaronder wordt verstaan een stel, gezin of een alleenstaande.</li></ul> <p>De volgende documenten moeten aangeleverd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Een door alle huurders en verhuurders ondertekende huurovereenkomst volgens de Leegstandswet;</li><li>- Een door de gemeente afgegeven vergunning voor verhuur onder de Leegstandswet;</li><li>- Een kopie van de opstalverzekering of een bevestiging van de verzekeringsmaatschappij waaruit blijkt dat zij bekend is met de verhuur;</li><li>- Ontruimingsverklaring;</li><li>- Een uittreksel uit de Gemeentelijke Basis Administratie waaruit blijkt dat de klant niet meer woonachtig is in de in eigendom zijnde woning;</li><li>- Eigendomsbewijs woning partner (het adres van deze woning moet overeenkomen met het adres zoals genoemd in het uittreksel uit de Gemeentelijke Basis Administratie);</li><li>- Een door alle verhuurders ondertekende akte van verhuur;</li><li>- Een door alle verhuurders ondertekende pandakte ter verpanding van de huurpenningen.</li></ul>
Vereisten huurovereenkomst bij tijdelijke verhuur i.v.m. samenwoning in eigen woning partner	<p>In de huurovereenkomst dienen naast de algemene verplichte onderdelen minimaal de volgende onderdelen zijn opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Het gaat om tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet</li><li>- Er is door de gemeente een vergunning verleend;</li><li>- De ingangsdatum en einddatum van de vergunning;</li><li>- De huurovereenkomst eindigt van rechtswege als de vergunning afloopt;</li><li>- In de huurovereenkomst mag geen einddatum zijn opgenomen (wel een minimale periode van 6 maanden);</li><li>- De opzegtermijn voor de huurder: minimaal 1 maand van te voren;</li><li>- De opzegtermijn voor de verhuurder: minimaal 3 maand van te voren;</li><li>- De huurder zal na afloop van de huurperiode de woning per direct ontruimen en leeg en schoon opleveren;</li><li>- De huurder moet zelf een contract voor de nutsvoorzieningen afsluiten. In het huurcontract mag niet staan dat de huur incl. gas, water en licht is;</li><li>- De huurder moet meewerken aan bezichtigingen van mogelijke kopers.</li></ul>

## Onderpand

Een verzoek van de notaris wordt individueel beoordeeld. Voor zowel leningen met NHG als zonder NHG kan deelroyement worden verleend. Er hoeft bij deelroyement waarbij de oppervlakte met minder dan 5m<sup>2</sup> verminderd geen taxatierapport of Desktop Taxatie van Calcasa te worden aangeleverd en er hoeft niet te worden afgelost op de lening.  
Bij deelroyement waarbij de totale oorspronkelijke oppervlakte vermindert met meer dan 5m<sup>2</sup>, maar met minder dan 10% van totale oppervlakte (m<sup>2</sup>), hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Uit de situatieschets van de kadastrale kaart en de concept akte van levering moet blijken voor welk bedrag het onroerend goed wordt vervreemd.
- Wanneer minder dan 90% van de marktwaarde wordt geleend hoeft er niet te worden afgelost op de lening. Een Desktop Taxatie van Calcasa (Minimaal) van het totale onderpand is verplicht.
- Wanneer meer dan 90% van de marktwaarde wordt geleend (en bij overige situaties) moet de getaxeerde marktwaarde, van het te royeren gedeelte (vrij van huur en gebruik), in mindering worden gebracht op de lening.
- Een deelroyement zonder aflossing op de hypotheek is niet mogelijk als er sprake is van een achterstand op de hypotheek, wanneer er de afgelopen 6 maanden sprake is geweest van een achterstand op de hypotheek of wanneer er andere informatie beschikbaar is waaruit blijkt dat een klant betalingsproblemen heeft of binnen afzienbare tijd kan krijgen.
- Aan de hand van de Desktop Taxatie van Calcasa of het gevalideerde taxatierapport wordt een nieuwe risicoklasse bepaald. De hoogte van de rente kan hierdoor ook aangepast worden. De klant wordt hierover geïnformeerd.

Na aanlevering van een Desktop Taxatie van Calcasa of een gevalideerd taxatierapport moeten onderstaande vragen met 'ja' kunnen worden beantwoordt:  
- Wordt er niet teveel aflossingsvrij geleend? Maximaal kan er 50% van de marktwaarde aflossingsvrij geleend worden;  
- Wordt er niet teveel geleend t.o.v. de waarde van de woning? Maximaal kan er zonder EBV / EBB 100% van de marktwaarde geleend worden.

Gedeeltelijk royement

Een verzoek van de notaris wordt individueel beoordeeld. Voor zowel leningen met NHG als zonder NHG kan ruilverkaveling worden verleend. Er hoeft bij een ruilverkaveling waarbij de oppervlakte met minder dan 5m<sup>2</sup> verminderd geen taxatierapport of Desktop Taxatie van Calcasa te worden aangeleverd en er hoeft niet te worden afgelost op de lening.  
Bij ruilverkaveling waarbij de totale oorspronkelijke oppervlakte vermindert met meer dan 5m<sup>2</sup>, maar met minder dan 10% van totale oppervlakte (m<sup>2</sup>), hanteren we de volgende uitgangspunten:

Ruilverkaveling

- Uit de situatieschets van de kadastrale kaart en het concept van een akte van bijverband moet blijken welke stukken grond geruild worden. Wanneer het nieuwe stuk grond geen eenheid vormt met de rest van het onderpand wordt de aanvraag gemotiveerd voorgelegd.
- Wanneer minder dan 90% van de marktwaarde wordt geleend hoeft er niet te worden afgelost op de lening. Een Desktop Taxatie van Calcasa (Minimaal) van het totale onderpand is verplicht.
- Wanneer meer dan 90% van de marktwaarde wordt geleend (en overige situaties) moet de waarde waarmee het onderpand vermindert in mindering worden gebracht op de lening. Een gevalideerd taxatierapport is verplicht.

Na aanlevering van een Desktop Taxatie van Calcasa of een gevalideerd taxatierapport moeten onderstaande vragen met 'ja' kunnen worden beantwoordt:  
- Wordt er niet te veel aflossingsvrij geleend? Maximaal kan er 50% van de marktwaarde aflossingsvrij geleend worden;  
- Wordt er niet te veel geleend t.o.v. de waarde van de woning? Maximaal kan er zonder EBV / EBB 100% van de marktwaarde geleend worden.

Schade aan de woning

- Bij een schade < € 25.000 en een volledige schadeloosstelling kan dit zonder akkoord van Hypotruster door de klant afgehandeld worden
  - In alle andere gevallen moet er een akkoord van Hypotruster zijn voordat een schade hersteld en/of afgehandeld wordt.
- Een eventuele schadeloosstelling van een verzekeraar wordt in een bouwdepot geplaatst. Hierop ontvangt de klant geen rentevergoeding. De looptijd van dit depot is maximaal 9 maanden (kan in bepaalde gevallen met 2 keer 6 maanden verlengd worden).

Fundering

Als er sprake is van een funderingsrisicoklasse D of E bij aanpassingen op een bestaande hypotheek, dan kan de aanvraag worden beoordeeld indien:  
- de schuld-marktwaardeverhouding onder de 100% blijft.

Bij aanpassingen waarbij er geen sprake is van een toename in het kredietrisico, dan kan geldverstrekker een individuele beslissing over de aanvraag nemen. Een voorbeeld hiervan is een omzetting van de aflossingsvorm van annuïteiten naar lineair.

Splitsing of wijzigen appartementsrecht

De conceptakte is verplicht. Een verzoek van de notaris wordt beoordeeld. Indien de wijziging geen invloed heeft op het onderpand, wordt deze akkoord bevonden. Bij een negatieve impact op de waarde van het onderpand moet een taxatierapport of een Calcasa Desktop Taxatie worden aangeleverd. De geldverstrekker zal het verzoek beoordelen. Een passeerbevestiging is verplicht.

Wijzigen recht van opstal

Een verzoek van de notaris wordt individueel beoordeeld. De concept akte recht van opstal wordt goedgekeurd bij een vestiging door een gemeente, provincie of een nutsbedrijf. Het verzoek wordt voorgelegd bij de geldverstrekker als het recht van opstal wordt gevestigd door een andere partij. Een passeerbevestiging is verplicht.

Aanschrijving gemeente

Bij een aanschrijving van de gemeente vragen wij klant(en) eenmalig ons op de hoogte te houden van de vorderingen. Het bericht van gemeente en de eventuele vorderingen worden ter informatie doorgestuurd naar de geldverstrekker.

Plaatsing monumentenzorg

Berichtgeving over plaatsing monumentenzorg wordt ter kennis aangenomen en vastgelegd binnen het systeem.

Erfpacht

Een verzoek van de notaris wordt individueel beoordeeld. De erfpachtvoorwaarden worden voorgelegd bij de geldverstrekker als uit de concept hypotheekakte blijkt dat de erfpacht voorwaarden wijzigen. Een akte van bijverband wordt tevens voorgelegd, als de notaris van mening is dat voldoet. Een afschrift van de akte na passeren is verplicht.

Rangwisseling

Wordt op individuele basis beoordeeld door Vrij Leven hypotheek.

Erfdienstbaarheid

Een verzoek van de notaris wordt individueel beoordeeld. De situatieschets en de concept akte 'vestigen erfdienstbaarheid' worden door de acceptant beoordeeld indien ons onderpand het heersend erf betreft. Het verzoek wordt ter beoordeling voorgelegd bij de geldverstrekker als ons onderpand het dienende erf betreft. Een passeerbevestiging is verplicht.