

Duitse VOLKSBANK

Hypotheek

lage rente
gunstige voorwaarden
verkrijgbaar in heel Nederland



Acceptatiegids



Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| Inleiding | 4 |
| 1 Algemeen | 4 |
| 1.1 De Duitse Volksbank hypotheek..... | 4 |
| 1.2 Risicobeoordeling..... | 4 |
| 1.3 Notaris, taxateur en hypotheekadviseur en andere betrokkenen | 4 |
| 2 De aanvrager(s) | 4 |
| 2.1 Leeftijd | 5 |
| 2.2 Aantal aanvragers | 5 |
| 2.3 Verblijfsstatus | 5 |
| 2.4 Expats / 30% regeling..... | 5 |
| 2.5 Borgstelling | 5 |
| 2.6 Mede-eigenaars | 5 |
| 3 Inkomen | 5 |
| 3.1 Inkomen uit loondienst..... | 6 |
| 3.2 Inkomen uit pensioen | 6 |
| 3.3 Inkomen uit lijfrente | 7 |
| 3.4 Inkomen uit een uitkering..... | 7 |
| 3.5 Inkomen uit alimentatie | 7 |
| 3.6 Inkomen uit het buitenland..... | 7 |
| 3.7 Inkomen dat niet meetelt voor het vaststellen van de hypotheek..... | 8 |
| 4 Kredieten en overige financiële verplichtingen | 8 |
| 4.1 BKR geregistreerde kredieten | 9 |
| 4.2 Studielening bij DUO | 9 |
| 4.3 Overige financiële verplichtingen | 9 |
| 4.4 Consumptieve deelfinanciering | 10 |
| 4.5 Alimentatie..... | 10 |
| 4.6 Meerdere onderpanden | 10 |
| 5 Onderpand | 10 |
| 5.1 Eisen aan het onderpand | 10 |
| 5.2 Waardebepaling..... | 10 |
| 5.3 Het Taxatierapport..... | 10 |
| 5.3.1 Geldigheid, aanvullende waardebepaling en courantheid | 10 |
| 5.3.2 De taxatie | 11 |
| 5.3.3 Vereniging van Eigenaren (VvE) | 11 |
| 5.4 Erfpacht..... | 11 |
| 5.5 Geen nieuwbouw / bouwdepot | 11 |
| 5.6 Onderpanden die niet voldoen | 11 |
| 6 De Duitse Volksbank hypotheek | 12 |
| 6.1 Omvang van de lening | 12 |
| 6.2 Rentevast periode | 12 |
| 6.3 Looptijd..... | 12 |
| 6.4 Aflossingswijze | 13 |
| 6.5 Betalingswijze | 13 |
| 6.6 Wijzigingen bestaande lening | 13 |
| 6.6.1 Rente..... | 13 |
| 6.6.2 Randvoorwaarden..... | 13 |
| 6.6.3 Verhuisregeling | 13 |

| | |
|--|-----------|
| 6.7 Eigen middelen | 13 |
| 6.8 Bankgarantie | 14 |
| 6.9 Overbruggingskrediet | 14 |
| 7 Verzekeringen | 14 |
| 7.1 Opstalverzekering | 14 |
| 7.2 Overlijdensrisicoverzekering..... | 14 |
| 8 De aanvraag..... | 14 |
| 8.1.1 Aanvraag & financieringsconcept..... | 14 |
| 8.1.2 Ondertekening kredietovereenkomst | 14 |
| 8.1.3 Kredietovereenkomst: 14 dagen herroepingsrecht voor klant | 15 |
| 8.1.4 Notaris..... | 15 |
| 8.2 Geldigheidsduur..... | 15 |
| 8.3 Bereidstellingsprovisie | 15 |
| 8.4 Annuleringskosten | 15 |
| 8.5 Rente bij passeren | 15 |
| 8.6 Overige bepalingen | 15 |
| 9 Kostenoverzicht | 16 |
| 10 Aan te leveren stukken..... | 16 |
| 10.1 Aan te leveren stukken voor het opstellen van het financieringsconcept..... | 16 |
| 10.2 Benodigde documenten <u>voor</u> uitbetaling aan de notaris..... | 16 |
| 10.3 Benodigde documenten <u>na</u> uitbetaling aan de notaris..... | 17 |
| 11 Fraudepreventie | 17 |
| 11.1 ABC-constructies en ABA-constructies | 17 |

Inleiding

Welkom bij de Duitse Volksbank hypotheek uit Duitsland!

De Duitse Volksbank hypotheek is de enige Duitse hypotheek die in heel Nederland wordt aangeboden en onderscheidt zich door de lage rente en eenvoudige voorwaarden. Onder andere een geschikte hypotheek voor oversluiters, expats en mensen die hun overwaarde willen verzilveren.

De aanbieders van de Duitse Volksbank hypotheek zijn de Volksbank Emmerich-Rees eG en VR-Bank Westmünsterland eG en maken onderdeel uit van het Bundesverband van Duitse Volksbanken en Raiffeisenbanken. Deze Volksbanken zijn gevestigd in de grensstreek in Emmerich am Rhein en Borken, Duitsland op een half uur rijden van Arnhem. Beide Volksbanken beschikken over zowel een bankvergunning van de BAFIN uit Duitsland als een Europees paspoort voor het verstrekken van hypotheek in Nederland.

1 Algemeen

1.1 De Duitse Volksbank hypotheek

De Volksbank verstrekt leningen op basis van een eerste hypotheek op de woning die door de aanvrager gebruikt wordt als eigen woning. Een tweede hypotheek kan alleen gevestigd worden als de eerste hypotheek ook bij de Volksbank is afgesloten.

De lening kan voor alle doeleinden worden gebruikt: de aankoop van een woning, herfinanciering, verbouwing, maar ook voor consumptieve doeleinden.

Let op:

- De Volksbank verstrekt geen hypotheek op basis van een nog te bouwen woning of woning in aanbouw (nieuwbouw).
- De Volksbank verstrekt geen hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie.

1.2 Risicobeoordeling

De Volksbank beoordeelt het risico van een aanvraag op basis van de normen in deze gids, de Tijdelijke regeling hypothecair krediet en de Duitse verstrekingsnormen. De Volksbank heeft deze hypotheekgids met grote zorg samengesteld. Toch mag de Volksbank afwijken van de regels en normen die hierin staan beschreven. Voor de uitleg en toepassing van de regels in deze hypotheekgids is de beoordeling door de Volksbank altijd bindend.

1.3 Notaris, taxateur en hypotheekadviseur

De aanvrager is vrij in de keuze van zowel de notaris, de taxateur als de hypotheekadviseur. De notaris, taxateur en hypotheekadviseur mogen in de transactie maar één rol hebben om belangenverstremming tegen te gaan. Aan de taxateur, het taxatierapport en de hypotheekadviseur stelt de Volksbank wel voorwaarden. Deze zijn terug te vinden in onderdeel 5.3.2.

2 De aanvrager(s)

De aanvrager(s) is of wordt eigenaar(s) en bewoner van de woning. Bij het afsluiten van de hypotheek wordt de aanvrager hoofdelijk schuldenaar van de lening.

2.1 Leeftijd

De aanvrager kan vanaf achttienjarige leeftijd een hypotheek bij de Volksbank afsluiten. De aanvrager moet gerechtigd zijn om zelfstandig te handelen en contracten aan te gaan. De Volksbank hanteert geen maximumleeftijd voor het afsluiten van een hypotheek.

2.2 Aantal aanvragers

De Volksbank hanteert géén maximum voor het aantal aanvragers. Aanvragen van meer dan twee personen dienen te worden voorgelegd aan het mid-office of de Volksbank. De woning moet het hoofdverblijf van minimaal 1 aanvrager zijn. Een lening afsluiten is bij de Volksbank ook mogelijk als sprake is van samenlevingsvormen in de familiesfeer (bijvoorbeeld: broer – broer of moeder – zoon).

2.3 Verblijfsstatus

Als één van de aanvragers, van wie het inkomen nodig is, geen Nederlands staatsburger is, kan alleen onder de volgende voorwaarden een aanvraag ingediend worden:

- de aanvrager is ingezetene van de EU of beschikt over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein of is in het bezit van een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd; én
- de aanvrager toont aan dat hij voorafgaand aan de aanvraag ten minste twaalf maanden in Nederland heeft gewoond en gewerkt.

2.4 Expats en 30% regeling

Aanvragen van expats en diplomaten worden ook geaccepteerd door de Volksbank. De aanvrager mag ook gebruik maken van de 30% regeling.

2.5 Borgstelling

Borgstelling door derden is bij de Volksbank niet mogelijk.

2.6 Mede-eigenaars

Als er meerdere aanvragers zijn, moeten zij allen eigenaar zijn. Minimaal 1 persoon moet bewoner zijn en zij moeten allen hoofdelijk schuldenaar van de lening worden.

3 Inkomen

Toetsinkomen en netto inkomen

Bij het bepalen van de hoogte van de lening baseert de Volksbank zich op zowel het toetsinkomen als het netto inkomen.

Berekening toetsinkomen

Het toetsinkomen is de som van de volgende onderdelen. Deze worden ieder in de berekening meegenomen voor de geldende maximum percentages:

- bruto jaarsalaris;
- vakantietoeslag of vakantiebonnen;
- onregelmatigheidstoeslag, provisie en overwerk mits structureel;
- vaste (contractueel vastgelegde) dertiende maand of vaste eindejaarsuitkering;
- vaste vergoeding voor extra beslaglegging (VEB-toelage);
- inkomen uit AOW of pensioen;
- inkomen uit lijfrente alleen indien ingegaan;

- inkomen uit een permanente uitkering (WAO, WAZ of IVA);
- inkomen uit partneralimentatie wanneer deze nog minsten vijf jaar ontvangen wordt.

Familie- of partnerrelatie werkgever

Ook als de aanvrager een familierelatie (eerste- en tweedegraads plus schoonfamilie/partners) met zijn werkgever heeft, bijvoorbeeld ouder en kind, of de aanvrager bijvoorbeeld werkzaam is in de eigen onderneming van de (ex)partner, wordt het inkomen meegenomen in de berekening van het toetsinkomen.

3.1 Inkomen uit loondienst

Inkomen uit vast dienstverband

De Volksbank verstrekt alleen hypotheke aan aanvragers met een vast dienstverband.

De Volksbank gaat uit van een vast dienstverband als de aanvrager een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft en de proeftijd op het moment van aanvragen verstreken is. In dat geval neemt de Volksbank het inkomen mee in de berekening van het toetsinkomen. Als de werkgever de intentie heeft om het dienstverband binnenkort te beëindigen of de aanvrager het dienstverband opgezegd heeft gaat de Volksbank niet uit van een vast dienstverband.

Werkuren per week

Het bruto jaarsalaris neemt de Volksbank in de berekening van het toetsinkomen voor maximaal 40 contracturen per week mee. Werkt een aanvrager meer dan 40 contracturen, dan worden deze extra uren meegenomen als overwerk, mits deze uren structureel van aard zijn.

Meerdere vaste dienstverbanden

Inkomen uit meerdere vaste dienstverbanden kan worden meegenomen voor totaal maximaal 40 contracturen per week. Wel moet aangetoond worden dat het een bestendig inkomen is en dat de dienstverbanden naast elkaar uitgevoerd kunnen worden. Werkt een aanvrager in totaal meer dan 40 uur contracturen, dan worden deze extra uren meegenomen als overwerk, mits structureel van aard.

Onregelmatigheidstoeslag, provisie en overwerk

De niet vaste inkomensbestanddelen tellen onder voorwaarden mee. Het totaal van de niet vaste inkomensbestanddelen neemt de Volksbank mee tot een maximum van 20% van het vaste inkomen. Het vaste inkomen is het bruto jaarsalaris + vakantiegeld + vaste eindejaarsuitkering + 13^e maand.

Niet vaste inkomensbestanddelen zijn bijvoorbeeld: onregelmatigheidstoeslag, provisie en overwerk. Deze bestanddelen moeten aan onderstaande punten voldoen:

- passend bij de functie;
- passend binnen het bestaande dienstverband;
- een structureel karakter hebben;
- in de laatste twaalf maanden zijn ontvangen;
- blijkend uit de werkgeversverklaring en salarisstrook.

3.2 Inkomen uit pensioen

De Volksbank bepaalt het pensioeninkomen aan de hand van de laatste opgave van het pensioen. Deze opgave wordt jaarlijks door de instantie die het pensioen uit keert verstrekt. Dit inkomen wordt meegenomen bij de berekening van het toetsinkomen.

Toekomstig pensioeninkomen

Als de aanvrager binnen tien jaar na de datum van verstrekking van het financieringsconcept de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt of met pensioen gaat, houdt de Volksbank bij het berekenen van het toetsinkomen rekening met de verwachte inkomensverandering na zijn pensionering. Ook past de Volksbank dan het daarbij behorende financieringslastpercentage toe.

Als de hypotheeklasten op basis van het toekomstig pensioeninkomen niet volledig gedragen kunnen worden, moet het gedeelte van de lening dat niet gedragen kan worden, worden afgelost. Dit is mogelijk door een leningdeel op te nemen ter hoogte van de gewenste aflossing met een looptijd tot aan de pensioendatum.

AOW-Leeftijd

De AOW-gerechtigde leeftijd hangt af van de geboortedatum. Op

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/algemene-ouderdomswet-aow/inhoud/aow-leeftijd-berekenen> kunt u uw AOW-gerechtigde leeftijd berekenen.

3.3 Inkomen uit lijfrente

De uitkering uit een reeds ingegane lijfrenteverzekering neemt de Volksbank voor de resterende looptijd van de lijfrente-uitkering mee als inkomen. De aanvrager moet deze lijfrenteuitkering aantonen met een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie.

3.4 Inkomen uit een uitkering

De volgende uitkeringen neemt de Volksbank mee als inkomen, als het een uitkering voor onbepaalde tijd is. De aanvrager moet dit aantonen met een toekenningsbesluit van de uitkerende instantie.

- een WAO- of WAZ-uitkering neemt de Volksbank mee als blijvende uitkering als de aanvrager op of voor 1 juli 1954 is geboren of als uit het toekenningsbesluit blijkt dat op of na 1 oktober 2004 een (her)beoordeling heeft plaatsgevonden;
- een IVA-uitkering neemt de Volksbank mee als inkomen uit een blijvende uitkering.

3.5 Inkomen uit alimentatie

Inkomen uit partner alimentatie telt de Volksbank mee voor de (resterende) periode waarvoor de alimentatie is vastgesteld. Alimentatie voor kinderen wordt niet meegeteld. De alimentatie moet gebaseerd zijn op een rechterlijke uitspraak of zijn vastgelegd in een overeenkomst tot beëindiging van een geregistreerd partnerschap of huwelijk.

Bij een hypotheek neemt de Volksbank het inkomen uit partner alimentatie voor 100% mee in de berekening van het toetsinkomen.

3.6 Inkomen uit het buitenland

Een Duitse Volksbank hypotheek kan worden afgesloten op basis van inkomen in Euro en inkomen in de volgende buitenlandse valuta:

- Amerikaanse Dollar
- Australische Dollar
- Canadese Dollar
- Hong Kong Dollar
- Zwitserse Frank

Inkomen in de volgende valuta worden niet geaccepteerd:

- Britse Pond
- Bulgaarse Lev
- Deense Kroon
- Hongaarse Forint
- Kroatische Kuna
- Poolse Zloty
- Roemeense Leu
- Tsjechische Kroon
- Zweedse Kroon

Vraag bij twijfel het mid-office of de Volksbank naar de mogelijkheden.

Let op: De Volksbank verstrekt alleen hypotheek en accepteert alleen aflossingen en rentebetalingen in Euro. Bij een Duitse Volksbank hypotheek ligt het valuta risico bij de klant.

3.7 Inkomen dat niet meetelt voor het vaststellen van de hypotheek

Inkomen dat de Volksbank niet meeneemt bij de berekening van het toetsinkomen:

- Niet vast inkomen;
- Kasbetalingen;
- Inkomen uit een tijdelijk dienstverband (bijvoorbeeld: seizoenswerk, uitzendwerk, oproep- of invalwerk, nul-uren contract of inkomen uit een arbeidsrelatie die op korte termijn kan worden opgezegd of beëindigd);
- Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie;
- Inkomen van IB-ondernemers;
- Inkomen van Directeur Groot Aandeelhouders;
- Toekomstige inkomensverhogingen bij een vast dienstverband;
- Inkomen uit een toekomstig dienstverband;
- Inkomen uit een tijdelijke uitkering (bijvoorbeeld WW);
- inkomen uit vermogen of verhuur;
- persoonsgebonden budget (pgb);
- onkostenvergoedingen van de werkgever;
- vergoedingen van de werkgever (bijvoorbeeld bijdrage ziektekostenverzekering, hypotheekrentesubsidie of vergoeding voor kinderopvang);
- inkomen uit een levensloopregeling;
- pensioencompensatie;
- flex-salaris (het deel van het salaris dat door de werknemer vrij te besteden is, zoals aankoop van vakantiedagen of opleiding);

Let op: Uitkeringen die gerelateerd zijn aan een bedrijfsresultaat of inkomenscomponenten die gerelateerd zijn aan het behalen van een bepaald doel worden niet tot het toetsinkomen gerekend.

4 Kredieten en overige financiële verplichtingen

Lasten die voortvloeien uit financiële verplichtingen brengt de Volksbank in mindering op de maximaal toegestane woonlast. Het beoordelen van de bestaande kredieten is een standaard onderdeel van de acceptatieprocedure. Het is mogelijk dat de Volksbank na beoordeling van de

overige financiële verplichtingen besluit dat het gevraagde leenbedrag niet verantwoord is.

4.1 BKR geregistreerde kredieten

De Volksbank toetst een hypotheekaanvraag altijd bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) in Nederland. Het resultaat hiervan wordt meegenomen in de beoordeling van de aanvraag. Bij aanvragers met een buitenlandse nationaliteit wordt ook een BKR toets in het betreffende land opgevraagd (bijvoorbeeld: NBB (België), Schufa (Duitsland), CRIF (Italië), KSV (Oostenrijk) en CCB (Caribische eilanden). Dit geldt ook voor aanvragers die in het buitenland wonen op het moment van aanvragen. De Volksbank rekent bij een krediet met de werkelijke last met als minimum 2% van de oorspronkelijke kredietsom. Dit geldt ook voor creditcards en winkelpassen.

Let op: Als uit de BKR of buitenlandse kredietwaardigheidstoets gegevens blijkt dat coderingen op leningen van de aanvrager(s) voorkomen of als er sprake is van een registratie in verband met schuldsanering, is een hypotheek bij de Volksbank niet mogelijk.

4.2 Studielening bij DUO

Financiële verplichtingen die voortkomen uit studieleningen moeten in mindering gebracht worden op de maximaal toegestane woonlast. De Volksbank houdt rekening met een maandlast van 0,75% van het oorspronkelijke leningbedrag of de werkelijke maandlast als deze hoger is. Als uit correspondentie van DUO blijkt dat de aanvrager extra heeft afgelost op het leningbedrag en erop basis van deze extra aflossing een nieuwe maandannuïteit is overeengekomen, wordt rekening gehouden met een maandlast van 0,75% van dat lagere leningbedrag of de nieuwe werkelijke maandlast als deze hoger is. Indien het een lening betreft conform de Wet studievoorschot hoger onderwijs, wordt uitgegaan van 0,45% i.p.v. 0,75%.

4.3 Overige financiële verplichtingen

Ook financiële verplichtingen die voortkomen uit kredieten die niet in het BKR genoteerd staan, moeten in mindering gebracht worden op de maximaal toegestane woonlast. De Volksbank rekent bij overige financiële verplichtingen met de werkelijke last met als minimum 2% van de oorspronkelijke kredietsom.

Overige financiële verplichtingen zijn onder andere:

- lening(en) van de werkgever;
- onderhandse leningen (van bijvoorbeeld familie);
- leningen van derden.

De Volksbank verstrekt geen lening als sprake is van loonbeslag of looncessie.

Bij een lening waarbij de lasten geheel of gedeeltelijk worden teruggeschonken, wordt het teruggeschonken bedrag niet meegenomen in de toetsing als de schenking periodiek plaats vindt gedurende de looptijd van de lening en tevens onherroepelijk is. Dit dient te worden aangetoond met behulp van de schenkingsovereenkomst.

Als de aanvrager een krediet met eigen middelen aflost voor het passeren van de hypotheekakte, laat de Volksbank de lasten daarvan buiten beschouwing. De aanvrager moet dit aantonen met een brief van de kredietverstrekker waarin staat dat het krediet is afgelost en een bewijs dat hij dit krediet met eigen geld heeft afgelost. Als uit het BKR blijkt dat de aflossing is verwerkt, is de brief van de kredietverstrekker niet meer noodzakelijk.

4.4 Consumptieve deelfinanciering

Voor het gedeelte van de lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is (lees: box 3), wordt de financieringslast berekend volgens de NHG-normen. De maximale lening is in dit geval de lening op basis van de resterende toegestane financieringslast, vermeerderd met de hoofdsom van het leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.

4.5 Alimentatie

Alimentatie die de aanvrager aan een ex-partner moet betalen, brengt de Volksbank in mindering op het totale toetsinkomen.

4.6 Meerdere onderpanden

De aanvrager mag meerdere panden in bezit hebben.

Te koop

Als een van de panden te koop staat moet er, met bijvoorbeeld een bewijs van eigen middelen of een werkelijke lastenberekening opgesteld door een adviseur, aangetoond worden dat de werkelijke lasten draagbaar zijn en dat een eventueel verkoopverlies betaald kan worden. Als het pand reeds verkocht is en de ontbindende voorwaarden verstreken zijn, moet aangetoond worden dat de dubbele lasten tot de passeerdatum draagbaar zijn en dat een eventueel verkoopverlies betaald kan worden.

Niet te koop

Als het pand (nog) niet te koop staat of niet verkocht wordt, houdt de Volksbank rekening met de werkelijke maandlast gedurende de hele looptijd van de Duitse Volksbank hypotheek. De werkelijke lasten moeten aangetoond worden door middel van een recente opgave van de huidige geldverstrekker.

5 Onderpand

5.1 Eisen aan het onderpand

De Volksbank verkrijgt het recht van eerste hypotheek op het onderpand. Aan dit onderpand stellen wij de volgende eisen:

- het onderpand bevindt zich in Nederland; én
- het onderpand is bedoeld voor eigen bewoning door de aanvrager(s); én
- het betreft (een combinatie van) een stuk grond, een opstal (gebouw en werken die met de grond verenigd zijn), appartementsrecht en/of het recht van erfpacht; én
- de minimale marktwaarde van het onderpand is EUR 100.000,-.

5.2 Waardebepaling

De getaxeerde marktwaarde van het onderpand moet aangetoond worden door middel van een taxatierapport inclusief alle bijlagen. De Volksbank gaat hierbij uit van de marktwaarde van de woning in de huidige staat. Ook als de hypotheek wordt gebruikt voor een verbouwing gaat de Volksbank voor de maximale verstrekking uit van de getaxeerde marktwaarde voor verbouwing.

5.3 Het Taxatierapport

5.3.1 Geldigheid, aanvullende waardebeoordeling en courantheid

Het taxatierapport mag op de datum van de aanvraag van de Duitse Volksbank hypotheek niet ouder

zijn dan zes maanden. Een aanvullende waardebepaling of WOZ-waardering accepteert de Volksbank niet. De courantheid van het onderpand, zoals bepaald in het taxatierapport, mag niet langer zijn dan twaalf maanden.

5.3.2 De taxatie

De taxatie moet worden uitgevoerd door een onafhankelijke, erkende taxateur, die niet bij de transactie betrokken is en die bekend is met de lokale situatie. Vervolgens moet het taxatierapport worden gevalideerd door het NWWI. Het onderpand mag maximaal 20 kilometer van de vestigingslocatie van de taxateur liggen. De Volksbank gaat voor de berekening van de afstand hierbij altijd uit van de postcodes van de taxateur en het onderpand.

Staat van onderhoud

Alle onderdelen van het onderpand moeten door de taxateur in het taxatierapport qua onderhoud als 'goed' of 'voldoende' gekwalificeerd zijn. Als bepaalde onderdelen als 'slecht' zijn beoordeeld, verstrekt de Volksbank geen hypotheek.

5.3.3 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Bij een gebouw dat is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is een actieve VvE verplicht. In het taxatierapport moeten de onderhouds- en bouwkundige staat van het gebouw, de vermogenspositie en de reserves van de VvE staan vermeld. De Volksbank accepteert alleen een actieve VvE.

Indien de stand van het onderhoudsfonds onvoldoende is dient een meerjaren onderhoudsplan of bouwkundig rapport van maximaal 6 maanden oud te worden aangeleverd waaruit blijkt:

- welk onderhoud wanneer plaats moet vinden; én
- wat de kosten van het onderhoud zijn; én
- 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 uit te kunnen voeren, vermeld in het meerjaren onderhoudsplan.

5.4 Erfpacht

De Volksbank staat alleen erfpacht toe van (semi-)overheidsinstanties, zoals gemeentes, provincies en hoogheemraadschappen. De erfpacht dient ten minste te zijn afgekocht voor de resterende duur van de lening plus een termijn van 10 jaar. Bijvoorbeeld: bij aanvang van de lening met een economische looptijd van 30 jaar dient de erfpacht voor ten minste 40 jaar te zijn afgekocht. Uit de erfpachtovereenkomst moet de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijken.

5.5 Geen nieuwbouw / bouwdepot

De Volksbank verstrekt alleen hypotheek voor bestaande woningen. Het is niet mogelijk een hypotheek te verstrekken op basis van een woning die nog gebouwd moet worden of in aanbouw is. Het aanhouden van een bouwdepot is ook niet mogelijk.

5.6 Onderpanden die niet voldoen

De Volksbank verstrekt uitsluitend een lening op een onderpand dat bestemd is voor permanente bewoning in Nederland of Duitsland en dat door de aanvrager gebruikt wordt als eigen woning. De Volksbank let daarbij op de courantheid en de bruikbaarheid van het gehele onderpand als woning. Incourante onderpanden of onderpanden waarvan meer dan 25% van de totale oppervlakte van het te financieren object niet voor bewoning bedoeld is, moeten altijd worden voorgelegd.

In het volgende overzicht staan enkele voorbeelden van onderpanden die niet in aanmerking komen voor hypotheekverstrekking door de Volksbank:

- Nog niet bestaande woningen (nieuwbouw);
- woningen in aanbouw (nieuwbouw);
- woonboten;
- woonwagens;
- caravans;
- woningen gelegen buiten Nederland en Duitsland;
- recreatiewoningen;
- woon-/winkelpanden (combinatiepanden);
- woningen op een bedrijventerrein;
- beleggingspanden;
- woonboerderijen met agrarische bestemming;
- rechten van opstal;
- verhuurde en deels verhuurde onderpanden;
- serviceflats;
- coöperatieve flatexploitatieverenigingen;
- recent gesplitste of nog te splitsen onderpanden zonder duidelijke beschrijving van de situatie;
- woningen met een sloop-/handhaven afweging.

6 De Duitse Volksbank hypotheek

6.1 Omvang van de lening

De minimale eerste hypotheek bedraagt EUR 75.000,-;
De minimale tweede hypotheek bedraagt EUR 40.000,-;
Het maximale hypotheekbedrag bedraagt EUR 500.000,-.

De Duitse Volksbank hypotheek kan met maximaal 4 lening delen worden afgesloten. Een lening deel bedraagt altijd minimaal EUR 40.000,-.

Randvoorwaarden:

- Volksbank hanteert drie risico klassen: 50%, 60% en 75%. De maximaal toegestane hypotheek is 75% van de getaxeerde marktwaarde;
- bij het bepalen van de hoofdsom is het niet mogelijk om in de koopsom opgenomen roerende goederen mee te nemen, omdat deze niet onder de verkrijgingskosten vallen;
- een hogere hypothecaire inschrijving dan het lening bedrag is niet mogelijk;
- er zijn geen extra leenmogelijkheden voor energiebesparende voorzieningen.

6.2 Rentevast periode

De Volksbank biedt twee rentevast perioden aan. Er kan worden gekozen uit een rentevast periode van vijf of tien jaar.

6.3 Looptijd

De economische looptijd van de hypotheek bedraagt minimaal vijf en maximaal dertig jaar.

6.4 Aflossingswijze

Bij de Volksbank kan alleen worden gekozen voor een hypotheek waarbij wordt afgelost, dit kan door middel van een annuïteiten of een lineaire hypotheek. Uiteraard is een combinatie van beide ook mogelijk.

6.5 Betalingswijze

De rente en aflossing worden maandelijks achteraf in rekening gebracht door de Volksbank. De betalingen worden afgeschreven van een Nederlandse bankrekening (SEPA) op naam van de aanvrager(s). De Volksbank incasseert alle betalingen op de 15^e of de 30^e van de maand.

6.6 Wijzigingen bestaande lening

6.6.1 Rente

De Volksbank houdt van duidelijkheid, de rente kan gedurende de looptijd van de rentevast periode niet wijzigen.

6.6.2 Randvoorwaarden

- Er kan naast de reguliere aflossingen maximaal 10% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalenderjaar afgelost worden;
- Extra aflossingen zijn niet gebonden aan een minimumbedrag en hoeven niet van te voren te worden aangekondigd;
- Volledige aflossing door oversluiting tijdens de rentevast periode is niet mogelijk.

6.6.3 Verhuisregeling

Bij een verhuizing kunnen de rentecondities van de bestaande Duitse Volksbank hypotheek worden meegenomen als de aanvrager de nieuwe hypotheek binnen zes maanden na het aflossen van de vorige Duitse Volksbank hypotheek passeert. In dit geval gelden de rentecondities van de vorige Duitse Volksbank hypotheek voor het restant van de rentevast periode.-Het doorgeven van hypotheek- en/of rentecondities aan kopers van het onderpand (doorgeefregeling) is niet mogelijk.

6.7 Eigen middelen

Eigen middelen

Eigen middelen die voor het aangaan van de lening nodig zijn, moeten aangetoond worden. Dit kan door een recente saldo-opgave te overleggen, die op de datum van het financieringsconcept niet ouder is dan drie maanden.

Saldo-opgave

Let op: De naam van de rekeninghouder, de datum, het saldo en het rekeningnummer moeten duidelijk zichtbaar zijn op de saldo-opgave. Als er meerdere bewijsstukken worden aangeleverd, moeten deze van dezelfde periode zijn.

Schenking

Als een schenking op de rekening van de aanvrager(s) staat, is het aanleveren van een saldo-opgave voldoende. Als de schenking bij passeren wordt overgemaakt naar de aanvrager(s) moet een schenkingsovereenkomst (inclusief een kopie van een geldig identiteitsbewijs van de schenker(s)) aangeleverd worden.

Let op: Als de aanvrager gebruik maakt van een lening van derden, al dan niet in combinatie met

(jaarlijkse) schenkingen, kan de wijze waarop de aanvrager dit regelt gevolgen hebben voor de belasting die de aanvrager betaalt. De Volksbank is niet aansprakelijk als blijkt dat de aanvrager geen gebruik kan maken van bepaalde belastingvoordelen.

6.8 Bankgarantie

De Volksbank verstrekt geen bankgarantie.

6.9 Overbruggingskrediet

De Volksbank verstrekt geen overbruggingskrediet.

7 Verzekeringen

7.1 Opstalverzekering

Een opstalverzekering voor het onderpand is verplicht. De aanvrager kan deze bij elke gerenommeerde Nederlandse verzekeraar afsluiten. Het onderpand moet verzekerd zijn voor de volledige herbouwwaarde, welke door een verzekeringsexpert is vastgesteld. Daarnaast moet de verzekering alle gebruikelijke gebeurtenissen dekken, zoals schade als gevolg van storm, brand, blikseminslag, overstroming en ontploffing. De polis moet uiterlijk ingaan op de dag dat de akte van levering passeert bij de notaris.

7.2 Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht.

8 De aanvraag

8.1.1 Aanvraag & financieringsconcept

Na ontvangst van de aanvraag worden dezelfde werkdag diverse documenten zoals de stukkenlijst en de voorlichtingsbrochure toegestuurd. De aanvraag dient binnen vijf werkdagen compleet te zijn aangeleverd met alle benodigde stukken anders zal deze worden afgewezen. Indien de Volksbank de aanvraag heeft goedgekeurd stuurt de Volksbank binnen 3 werkdagen na ontvangst van het complete dossier een financieringsconcept naar de adviseur en de klant. Het financieringsconcept geeft de klant zekerheid over de looptijd en hoogte van de rente en is gedurende 6 weken geldig voor de klant. De klant hoeft het financieringsconcept niet te ondertekenen.

8.1.2 Ondertekening kredietovereenkomst

Binnen de geldigheidstermijn van 6 weken dient de klant aan te geven of hij de Duitse Volksbank hypotheek wilt afnemen. Vervolgens heeft de klant de keuze waar hij de kredietovereenkomst wenst te tekenen.

Bij de Volksbank in Duitsland

De klant kan een afspraak maken om de kredietovereenkomst bij de bank in Duitsland te ondertekenen. Dit kan vanaf 5 werkdagen na het inplannen van de afspraak. Na ondertekening van de kredietovereenkomst in Duitsland heeft de klant nog 14 dagen bedenktijd om de kredietovereenkomst zonder kosten te annuleren.

Thuis in Nederland¹

De kredietovereenkomst kan ook in Nederland worden ondertekend. Deze zal dan per post worden toegestuurd. De Volksbank zal de identiteit van de klant door middel van IDnow (webcam) verifiëren. In een begeleidende brief bij de kredietovereenkomst ontvangt de klant alle benodigde

¹ Deze mogelijkheid wordt alleen door VR-Bank Westmünsterland eG aangeboden.

informatie. Nadat de Volksbank de ondertekende kredietovereenkomst heeft ontvangen, heeft de klant nog 14 dagen bedenktijd om de kredietovereenkomst zonder kosten te annuleren.

8.1.3 Kredietovereenkomst: 14 dagen herroepingsrecht voor klant

Na ondertekening door de klant is de kredietovereenkomst bindend voor de Volksbank. De klant kan de kredietovereenkomst nog gedurende 14 dagen na ondertekening - zonder opgave van redenen - de kredietovereenkomst beëindigen. De klant is geen vergoeding verschuldigd aan de Volksbank wanneer hij gebruik maakt van deze ontbindingsmogelijkheid.

8.1.4 Notaris

Drie werkdagen na ondertekening van de kredietovereenkomst kan de akte bij iedere notaris in Nederland gepasseerd worden.

8.2 Geldigheidsduur

De kredietovereenkomst heeft geen geldigheidstermijn. De Volksbank rekent na 5 maanden bereidstellingsprovisie van 3% op jaarbasis. De klant dient de hypotheek binnen 24 maanden te passeren bij de notaris, anders kan de bank, naast de verschuldigde bereidstellingsprovisie een vergoeding in rekening brengen voor het niet afnemen van de hypotheek. Zowel de datum waarop de berekening van de bereidstellingsprovisie begint en de uiterlijke datum waarop de hypotheek dient te zijn gepasseerd bij de notaris zijn expliciet opgenomen in de kredietovereenkomst.

8.3 Bereidstellingsprovisie

De bereidstellingsprovisie wordt berekend na vijf maanden na ondertekening van de kredietovereenkomst. De Volksbank berekent 0,25% op maandbasis over de hoofdsom (3% op jaarbasis).

Berekening bereidstellingsprovisie

$(0,25\% \times \text{de hoofdsom}) / 30 \text{ dagen} \times \text{het aantal dagen dat gebruik gemaakt is van de verlenging.}$

8.4 Annuleringskosten

Tijdens het gehele aanvraagproces tot en met 14 dagen na het tekenen van de kredietovereenkomst kan de aanvraag van de hypotheek zonder kosten worden geannuleerd.

Indien de klant na het verloop van 14 dagen na ondertekening van de kredietovereenkomst de hypotheek toch niet besluit af te nemen wordt de reguliere vergoeding in rekening gebracht.

8.5 Offerterente is passeerente

De Volksbank hanteert de rente die geldt op de datum van de aanvraag. Deze rente wordt vastgelegd in zowel het financieringsconcept als de te ondertekenen kredietovereenkomst.

8.6 Overige bepalingen

- De Volksbank brengt geen financieringsconcept uit als het onderpand niet bekend is;
- De Volksbank brengt binnen 6 maanden geen nieuw financieringsconcept uit als de combinatie onderpand, aanvrager en adviseur gelijk is;
- Uitsluitend hypotheekadviseurs met een Wft. vergunning kunnen bij de Volksbank een financieringsconcept aanvragen.

- De Duitse Volksbank hypotheek kan niet direct bij de Volksbank of execution only worden afgesloten.

9 Kostenoverzicht

Alle kosten die verband houden met de totstandkoming van de lening, zijn voor rekening van de aanvrager. Kosten die van toepassing kunnen zijn:

- advieskosten van de hypotheekadviseur. Hierover maken de hypotheekadviseur en de aanvrager onderling afspraken;
- notariskosten in verband met het passeren van de hypotheekakte;
- bereidstellingsprovisie die na de 5^e maand in rekening wordt gebracht. De Volksbank berekent 0,25% op maandbasis over de hoofdsom (3% op jaarbasis);
- Vergoedingsrente bij verkoop:
Indien de klant verhuist naar een andere woning en geen gebruik maakt van de mogelijkheid om de hypotheek mee te nemen naar de nieuwe woning (de verhuisregeling) brengt de bank een vergoeding in rekening als de rente bij de Volksbank voor soortgelijke geldleningen op de datum van de aflossing lager is dan de op dat moment geldende rente voor de af te lossen lening. De vergoeding bedraagt het laagste van de volgende twee berekeningen:
 1. Het financiële nadeel van de bank, vastgesteld conform de netto contante waarde methode, waarbij rekening wordt gehouden met een boetevrije aflossing van 10% van het af te lossen bedrag; en
 2. 2% van het oorspronkelijke kredietbedrag.

10 Stukkenlijst

10.1 Aan te leveren stukken voor het opstellen van het financieringsconcept

1. Aanvraagformulier Volksbank volledig ingevuld en getekend
2. Paspoort of ID bewijs (kopie)
3. Geldige verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd (kopie)
4. Originele werkgeversverklaring inclusief vast dienstverband, NHG conform
5. 3 recente salarisstroken (kopie)
6. Bewijs storting salaris (rekeningafschrift - kopie)
7. Aangifte IB 2015 (kopie)
8. Inkomenstoets Volksbank
9. Bewijs eigen middelen (kopie)
10. Recent pensioenoverzicht (vanaf 56 jaar - kopie)
11. Opgave zorgpremie (kopie)
12. Echtscheidingsvonnis, convenant en inschrijving Burgerlijke Stand (kopie)
13. Schuldrestopgave krediet(en), welke niet worden ingelost (kopie)
14. Schuldrestopgave af te lossen hypotheek (kopie)
15. WOZ-beschikking (Waardering Onroerende Zaken, kopie)
16. Getekende koopakte (kopie)
17. Financieringsopzet inclusief adviesrapport
18. NWWI Taxatierapport inclusief registratienummer (maximaal 6 maanden oud)
19. Opstalverzekering (bij oversluiting, kopie)

10.2 Benodigde documenten voor uitbetaling aan de notaris

1. Concept afrekening notaris (kopie)
2. Concept hypotheekakte (kopie)

10.3 Benodigde documenten na uitbetaling aan de notaris

1. Afschrift van de Hypotheekakte
2. Hypothecair bericht object incl. het hypotheekrecht 1e in rang voor de Volksbank
3. Kadastraal bericht object, waaruit blijkt dat klant eigenaar is van het onderpand
4. Opstalverzekering (bij koop - kopie)

11 Fraudepreventie

De Volksbank kan besluiten een aanvraag op basis van de uitkomst van een fraudeonderzoek niet verder in behandeling te nemen, zonder het verstrekken van verdere informatie.

11.1 ABC-constructies en ABA-constructies

Als een te verkopen pand in een kort tijdsbestek (binnen twaalf maanden, voorafgaand aan het moment van de aanvraag of vlak voor het passeren bij de notaris) gekocht en weer verkocht wordt, kan er sprake zijn van een ABC-constructie. Deze transacties kunnen opgezet zijn om fraude te plegen. Daarom is het belangrijk dat u alle zaken, waarbij het te financieren pand door de verkoper recent is aangekocht en wordt doorverkocht, aan de Volksbank voorlegt.

Let op: ABA-constructies worden door de Volksbank niet geaccepteerd.

Disclaimer

Wij hebben deze hypotheekgids met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks behoudt de Volksbank zich het recht voor om af te wijken van de regels en het beschreven acceptatiekader.