

# 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-Nederlandse nationaliteit	5
<b>Inkomen</b>	<b>6</b>
Inkomen uit vast dienstverband	6
Inkomen uit ander/flexibel dienstverband (uitsluitend in combinatie met NHG)	7
Inkomen uit onderneming	7
Inkomen uit (pre)pensioen	8
Inkomen uit lijfrente	8
Inkomen uit uitkering	8
Inkomen uit PGB	9
Inkomen uit alimentatie	9
Inkomen uit vermogen	9
Inkomen uit andere bronnen	10
<b>Financiële verplichtingen</b>	<b>11</b>
Geregistreerde kredieten	11
Studieleningen	12
Alimentatieverplichtingen	12
Erfpachtcanon	12
<b>Woning</b>	<b>13</b>
Nieuwbouw	13
Appartement	14
Winkel- of kantoorfunctie	14
Koopgarant	14
Erfpacht	15
Verkoop onder voorwaarden	15
Andere vorm van passeren	15
<b>Waarde van de woning</b>	<b>16</b>
Waardebepaling	16
<b>LTV, LTI, hoofdsom en inschrijving</b>	<b>17</b>
Afwijken van maximale LTI en LTV	17
Hogere inschrijving	17
Minimale/maximale hoofdsom	17
Overlijdensrisicoverzekering	18
Toetsrente	18
Leencapaciteit en aftrekbaarheid rente	18
Leencapaciteit bij energiebesparende voorzieningen	18
<b>Onze hypotheekproducten</b>	<b>19</b>
<b>Aflosvormen</b>	<b>20</b>
Tellius Hypotheken biedt deze aflosvormen:	20
Annuïteiten en lineaire hypotheek	20
Aflossingsvrije hypotheek	20

<b>Depot</b>	<b>21</b>
In deze situaties is een depot meestal verplicht:	21
Rentevergoeding	21
Betalingen	21
<b>Overbruggings situatie</b>	<b>22</b>
Overbruggingslening	22
Andere overbruggings situaties	22
<b>Extra en algehele aflossingen</b>	<b>23</b>
Kosten	23
Aankondiging	23
Algehele aflossingen	23
Overig	23
<b>Wijzigingen in bestaande hypotheek</b>	<b>24</b>
Hypotheekbedrag verhogen	24
Looptijd verlengen	24
Aflosvorm wijzigen	24
Rente afkopen	24
Risico-opslag aanpassen	24
Meenemen bij verhuizing	25
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	25
<b>Contact met Tellius Hypotheken</b>	<b>26</b>
<b>Bijlage 1: Eisen aan documenten</b>	<b>27</b>
Bouwkundig rapport	27
Taxatierapport	27
Waarborgcertificaat	27
Werkgeversverklaring	27
<b>Bijlage 2: Afwijkingen van NHG</b>	<b>28</b>
Overzicht afwijkingen	28
Opschortende voorwaarden	29

# 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 onderschrijft 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).

## 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.

- ✓ geen probleem
- ✗ wel een probleem / niet toegestaan
- document vereist

# Aanvrager

## Algemene voorwaarden

Aanvrager is een natuurlijk persoon en ook:

- ✓ meerderjarig
- ✓ handelingsbekwaam
- ✓ (toekomstige) bewoner 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

## Partner van de aanvrager

### Algemene voorwaarden

Is de aanvrager gehuwd of is er een geregistreerd partnerschap? De partner moet dan ook hoofdelijk aansprakelijk worden en tekenen voor de hypotheek. Deze verplichting geldt niet als:

- er huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden zijn
- het inkomen van 1 aanvrager voldoende is, én
- de woning uitsluitend op naam van de aanvrager komt

### Deze documenten levert u aan

- huwelijkse voorwaarden, of
- partnerschapsvoorwaarden

## Niet-Nederlandse nationaliteit

### Algemene voorwaarden

Aanvragers met een niet-Nederlandse 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 2<sup>e</sup> aanvrager niet mee? Dan mag u voor deze aanvrager volstaan met:*

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

*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)
- document duurzaam verblijf burgers van de unie

# Inkomen

## Algemene voorwaarden

- ✓ inkomsten in euro's

### Wij rekenen niet met:

- x inkomsten in andere valuta
- x 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:

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

#### Wij rekenen met:

- bruto loon of salaris
- vakantietoeslag
- vakantiebonnen bouwbedrijf (100%)
- structurele provisie:  
het bedrag over de laatste 12 maanden, maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen
- structurele onregelmatigheidstoeslag / ploegentoeslag:  
het bedrag over laatste 12 maanden
- regelmatig overwerk:  
maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen
- vaste 13e maand of onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering
- 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
- meest recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- bewijs van bijschrijving van het salaris

#### Let op:

*als een deel van het inkomen uit keuzebudget komt:*

- uitsplitsing van het keuzebudget, in werkgeversverklaring of in bijlage van werkgever

*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
- ✓ combinaties van bovenstaande dienstverbanden

#### Wij rekenen met:

- gemiddeld jaarinkomen van de laatste 3 kalenderjaren
- maximaal: inkomen laatste kalenderjaar
- het berekend 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
- meest recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- bewijs van de bijschrijving van het salaris
- jaaropgaven van de laatste 3 kalenderjaren

#### Let op:

*Als deel van het inkomen uit een keuzebudget komt:*

- uitsplitsing keuzebudget, in werkgeversverklaring of in bijlage van werkgever

## Inkomen uit onderneming

### Wij tellen mee

- ✓ eigenaar eenmanszaak
- ✓ lid van een maatschap
- ✓ vennoot in vennootschap onder firma
- ✓ eigenaar BV met belang van meer dan 25%

### In deze gevallen verstrekken wij geen Tellius hypotheek

- ✗ bedrijf niet gevestigd of actief in Nederland
- ✗ onvoldoende liquiditeit en 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

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

- balans en verlies- en winstrekening
- IB-aangifte en -aanslag

*Op ons verzoek:*

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

*In het geval van een BV:*

- meest recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden

#### Let op:

- maximaal: nettowinst (saldo fiscale winstberekening) 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
- bewijs van bijschrijving van het pensioen
- maandspecificatie

## Inkomen uit lijfrente

### Wij tellen mee

- ✓ lopende lijfrente-uitkering  
Let op: loopt de lijfrente-uitkering nog minstens 10 jaar? Dan rekenen we daarmee voor de hele duur van de hypotheek
- ✓ 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 op het moment dat de uitkering stopt

## Inkomen uit uitkering

### Wij tellen mee

- ✓ WAO-uitkering en WAZ-uitkering
  - aanvrager geboren voor 2 juli 1954, of
  - toekenningsbesluit waaruit blijkt dat er op of na 1 oktober 2004 een (her)beoordeling was, of
  - toekenningsbesluit waaruit blijkt dat de uitkering voor onbepaalde tijd is
- ✓ IVA-uitkering voor onbepaalde tijd
- ✓ Wajong-uitkering exclusief studietoeslag

### 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
- meest 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 tot maximaal 50% van het toetsinkomen

Let op: krijgt de aanvrager nog minstens 10 jaar alimentatie? Dan rekenen we daarmee voor de hele duur van de hypotheek

### 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
- bewijs van bijschrijving alimentatie

## 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, afhankelijk van onze beoordeling
  - niet meer dan 50% van het toetsinkomen
  - minimaal 20% afslag op de bruto huurinkomsten
  - hypotheeklasten worden in mindering gebracht
  - individuele beoordeling
- ✓ overige bestendige, langlopende inkomsten

### Deze documenten levert u aan

- bewijs van de omvang en de bestendigheid van het inkomen

# Financiële verplichtingen

## Deze BKR-coderingen accepteren wij niet

- ✓ BKR-codering A
- ✓ BKR-codering 1 tot en met 5
- ✓ BKR-melding SR, RO of HY
- ✓ BKR-melding RN of RH als restschuld niet is kwijtgescholden en er geen afspraken over betalingsverplichting zijn gemaakt

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

## Deze BKR-coderingen accepteren we wel

- ✓ maximaal 1 herstelcodering op een A- of 1-codering
- ✓ RN-codering die is ontstaan vanwege kwijtschelding van een restschuld door NHG, aan te tonen met de NHG-brief over de finale kwijting
- ✓ RN- of RH-codering waarbij afspraken over betalingsverplichting zijn gemaakt

## Deze documenten levert u aan

*Bij lopende BKR-melding RN of RH met betalingsafspraken:*

- bewijs van de betalingsafspraken

*Bij lopende BKR-melding RN en kwijtgescholden restschuld:*

- NHG-brief finale kwijting

## Geregistreerde kredieten

### Wij rekenen met

- ✓ minimaal 2% per maand, over het oorspronkelijk kredietbedrag of de kredietlimiet, of
- ✓ de werkelijke last, 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
  - het een betalingsafpraak bij een lopende RN/RH betreft

### Deze documenten levert u aan

- kredietovereenkomst
- bij lopende RN/RH: betalingsafspraken

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 hypotheekvertrekking, en
- als de overeenkomst over de financiële verplichting wordt beëindigd

- aflosbewijs
- bewijs dat aflossing uit eigen middelen wordt voldaan

## Studieleningen

### Wij rekenen met

- ✓ minimaal 0,75% per maand over het oorspronkelijke leningbedrag, of
- ✓ als het een lening is conform de Wet Studievoorschot: 0,45% per maand over het oorspronkelijk leningbedrag

Let op: Is er extra afgelost en heeft DUO daarom een nieuwe annuïteit vastgesteld? Dan berekenen we de last over het oorspronkelijke leningbedrag min de extra aflossing

### 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

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

## Erfpachtcanon

### Wij rekenen met

- ✓ erfpachtcanon

Let op: Wordt de erfpachtcanon aangepast binnen 3 jaar? Dan rekenen we met de hogere canon

### Deze documenten levert u aan

- erfpachtovereenkomst
- als de erfpachtcanon wordt aangepast binnen 3 jaar:*
- bewijs van nieuwe canon

# Woning

## Algemene voorwaarden onderpand

---

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

### In deze situatie niet:

- ✗ bodemverontreiniging
- ✗ marktwaarde minder dan € 90.000
- ✗ 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- aannemovereenkomst
- meerwerkspecificatie

als projectmatige nieuwbouw:

- waarborgcertificaat of afbouwgarantie in de koop- aannemovereenkomst

als nieuwbouw in eigen beheer:

- gevalideerd taxatierapport
- omgevingsvergunning
- termijnschema

## Appartement

### Voorwaarden

- ✓ actieve VvE met inschrijving bij Kamer van Koophandel
  - meerjarenonderhoudsplan (MJOP), óf
  - totale jaarlijkse inleg in reservefonds van minstens 0,5% van herbouwwaarde
- ✓ appartement zonder stortingen in reservefonds
  - 80% eigenaren akkoord
  - buitenonderhoud en bouwkundige constructie minimaal 'voldoende'
- ✓ VvE in oprichting
  - appartement ontstaat 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 'voldoende' of 'goed'

*als er geen stortingen in het reservefonds worden gedaan:*

- VvE stukken waaruit blijkt dat meer dan 80% van de eigenaren akkoord is met afzien van stortingen

## 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

### Deze documenten levert u aan

- voorwaarden koopgarant

### In deze situatie niet

- ✗ woning met Koopgarant zonder NHG

## Erfpacht

### Voorwaarden

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

Let op: bij erfpacht niet door overheid of woningcorporatie 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, nog niet in eigendom
- bestaande woning, al wel in eigendom en lening groter dan 80% van WOZ-waarde
- appartement dat ontstaat door splitsing
- appartement zonder stortingen in reservefonds
- verbouwing
- nieuwbouw in eigen beheerwoon/winkel- of woon/kantoorpand

### Deze documenten levert u aan

*Bij getaxeerde marktwaarde:*

- gevalideerd taxatierapport

*Als in het taxatierapport staat dat het achterstallig onderhoud meer dan 10% van de marktwaarde is, of als de taxateur het adviseert of 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

### Meeste recente WOZ-waarde bij

- bestaande woning, al in eigendom en lening niet meer dan 80% WOZ-waarde

*Bij meest recente WOZ-waarde:*

- meest recente WOZ-beschikking of -aanslag
  - op verzoek recente foto's van de woning
  - bij appartement:
    - meest recente notulen van VvE-vergadering
    - opgave financiële situatie reservefonds

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

*Bij koop- en of aannemingssom:*

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

- koop/aannemingsovereenkomst
- meerwerkspecificatie

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 of woning met energielabel A++ of hoger:	106% marktwaarde <i>Let op: het bedrag boven 100% volledig te besteden aan energiebesparende voorzieningen</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*

## Hogere inschrijving

### Maximale inschrijvingsbedrag

€ 1.000.000

## Minimale/maximale hoofdsom

### Minimaal

- 1e hypotheek	€ 25.000
- verhoging 1e hypotheek	€ 5.000
- 2e hypotheek	€ 5.000
- onderhandse opname	€ 5.000

### Maximaal

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

Let op: inclusief overbruggingslening, 2e hypotheek en onderhandse opnames

## Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is verplicht bij een hypotheek zonder NHG, zolang het resterende hypotheekbedrag hoger is dan 80% van de vastgestelde marktwaarde en het te verzekeren bedrag € 5.000 of meer is. We brengen pas een offerte uit als het medisch akkoord en het polisnummer bij ons bekend zijn.

### Voorwaarden

---

- overlijdensrisicoverzekering voor iedere aanvrager waarvan het inkomen noodzakelijk is voor de hypotheek
- verzekerd bedrag minimaal gelijk aan het resterende hypotheekbedrag min 80% van de vastgestelde marktwaarde
- verpanding overlijdensrisicoverzekering(en)
- verzekeringnemer moet hypotheekgever zijn

## 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.

## Leencapaciteit en aftrekbaarheid rente

- is voor een deel van de lening de rente niet fiscaal aftrekbaar? Dan berekenen we de leencapaciteit voor dat deel met de financieringslastpercentages voor kredietgedeelten waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is
- is de aanvrager belastingplichtig in het buitenland? Dan berekenen we de leencapaciteit voor dat deel met de financieringslastpercentages voor kredietgedeelten waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Dit geldt niet als de aanvrager met het hoogste inkomen in Nederland belastingplichtig is. Het geldt ook niet als in een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland

## Leencapaciteit bij energiebesparende voorzieningen

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 of bij aankoop woning met energielabel A++ of hoger
- tot € 25.000 bij aankoop van een energieneutrale woning met een voor minstens 10 jaar gegarandeerde energieprestatie

# 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: voor een onderhandse opname gelden dezelfde termijnen

## 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 voorzieningen
- 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.

Let op: een vrijwillig depot is niet mogelijk

## Rentevergoeding

- De rentevergoeding over een bouwdepot is gelijk aan de rente van het betreffende leningdeel
- Het bouwdepot wordt onderdeel van het leningdeel of de leningdelen met de laagste rente

## Betalingen

- we doen betalingen altijd eerst ten laste van de overbruggingslening, vervolgens ten laste van het leningdeel met de hoogste rente
- gebruik het declaratieformulier op de website
- 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 voorgesloten heeft
- de datum van de nota moet na de aanvraagdatum liggen

# 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

### Deze documenten levert u aan

- bewijs dat de eigen middelen voldoende zijn om voor een bepaalde periode de lasten van de oude hypotheek en de overbruggingslening te kunnen voldoen. Voor de 'bepaalde periode' gaan we uit van de courantheid van het pand volgens het taxatierapport + 2 maanden. Voor de berekening van de lasten van de oude hypotheek houden wij rekening met een rente van minimaal 3%

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 of getekende verkoopovereenkomst
- getekende verkoopopdracht
- meest recente saldo-opgave van de huidige hypotheek

Let op: is de oude hypotheek een spaarhypotheek? Dan mag de resterende schuld gecorrigeerd worden voor het opgebouwde spaarkapitaal

## 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 getekende verkoopopdracht. 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)

## Aankondiging

De aankondiging van een extra aflossing moet minstens 1 kalendermaand voor de gewenste aflosdatum bij ons binnen zijn. De aflosdatum is altijd op de 1<sup>e</sup> dag van de maand.

## Algehele aflossingen

Het verzoek moet minstens vijf werkdagen vooraf bij ons binnen zijn.

## Overig

- Het minimumbedrag van een extra aflossing is € 250
- Na een extra aflossing passen we het maandbedrag aan. Op verzoek kunnen we in plaats daarvan de looptijd verkorten

# Wijzigingen in bestaande hypotheeken

## Hypotheekbedrag verhogen

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

- ✓ als de hypotheekinschrijving ruimte biedt: onderhandse verhoging. Het rentepercentage van het 'oude' leningbedrag wordt aangepast conform de nieuwe LTV

### Voorwaarden

- minimale verhoging € 5.000
- verhoging bestaat uit 1 leningdeel

- ✓ als de 1<sup>e</sup> hypotheek bij Tellius Hypotheken loopt: een 2<sup>e</sup> hypotheek. Het rentepercentage van de 1<sup>e</sup> hypotheek wordt aangepast conform de nieuwe LTV

### Voorwaarden

- minimale verhoging € 5.000

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

Bij een aflossingsvrij leningdeel geldt als aanvullende voorwaarde:

- De grens van 50% van de actuele (bij niet NHG hypotheeken) of oorspronkelijke (bij NHG hypotheeken) 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

Wijziging van de aflosvorm is alleen mogelijk via een adviseur. Hiervoor is geen notariële akte nodig. Gaat het om een NHG-lening? Dan is een positieve hertoetsing vereist.

Let op: bij wijziging naar een aflossingsvrije hypotheek mag de restant hoofdsom niet hoger zijn dan 50% van de actuele (bij niet NHG hypotheeken) of oorspronkelijke (bij NHG hypotheeken) 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 waardeinstijging 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 dat niet ouder is dan 6 maanden.

Let op: bij een verhoging en bij een 2e hypotheek 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
- Een eventuele korting voor energiezuinige woningen vervalt, tenzij ook de nieuwe woning energiezuinig is

## 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

Gatwickstraat 1  
1043 GK Amsterdam

## Telefoon

020 - 318 96 00

## E-mail

Algemeen: [hypotheken@tellius.nl](mailto:hypotheken@tellius.nl)

Beheer: [whb@tellius.nl](mailto:whb@tellius.nl)

Intensief Beheer: [ib@tellius.nl](mailto:ib@tellius.nl)

Incasso's: [klantbeheer@tellius.nl](mailto:klantbeheer@tellius.nl)

Depot: [depot@tellius.nl](mailto:depot@tellius.nl)

## Accountmanagers

- Kustprovincies & Flevoland:  
Tom Groot, 06 - 22 27 58 19
- Andere provincies:  
Rob Buijs, 06 - 30 71 66 78

## Bank

Rabobank IBAN: NL12RABO 0191977292  
op naam van: Stichting Tellius Hypothekenfonds  
BIC: RABONL2U

## HDN

319265

## Website

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

# 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 aanhef of titel van 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 moet een accountant of administratiekantoor de werkgeversverklaring invullen en ondertekenen

# 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>
Buitenlandse nationaliteit of expat	<p>Aanvragers met een buitenlandse 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>
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>- SR (schuldregeling)</li> <li>- HY (hypothecair krediet)</li> <li>- RO (overige obligo's)</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 herstelcodering op een A- of 1-codering</li> <li>- RN-codering die is ontstaan vanwege kwijtschelding van een restschuld door NHG, aan te tonen met de NHG-brief over de finale kwijting</li> </ul>
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 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 WAO en WAZ	<p>Wij beschouwen de WAO en WAZ niet per definitie als blijvende uitkeringen. Dit moet blijken uit het toekenningsbesluit. Maar een toekenningsbesluit is niet nodig als de aanvrager op of voor 1 juli 1954 is geboren.</p>
Inkomen uit provisie	<p>Maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen</p>
Inkomen uit onderneming	<p>Wij rekenen met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gemiddelde van de nettowinst (saldo fiscale winstberekening) over de laatste 3 kalenderjaren</li> <li>- maximaal de nettowinst (saldo fiscale winstberekening van het laatste kalenderjaar</li> </ul> <p>Let op: het inkomen van het lopende jaar moet in lijn zijn met de voorgaande jaren</p>

Directeur/groootaandeelhouder (DGA)	Wij beschouwen een aanvrager als DGA als zijn aandeel in de BV meer dan 25% is (NHG: 50%)
Inkomen uit flexibel dienstverband	Wij tellen mee: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren</li> <li>- maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar</li> </ul> <p>Let op: het inkomen op de werkgeversverklaring moet in lijn zijn met het berekende toetsinkomen</p>
Meefinancieren restschuld	Meefinancieren van een restschuld is niet mogelijk bij ons.
Verbeteren individuele klantsituatie	Wij verstrekken niet meer dan 100% van de marktwarde.
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.

## Opschortende voorwaarden

In paragraaf 1.12 van de Voorwaarden & Normen 2018 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 2 <sup>e</sup> hypotheek zonder NHG. Pas als de aanvrager bewezen heeft dat de 1 <sup>e</sup> hypotheek is afgelost, krijgt de aanvrager NHG op de 2 <sup>e</sup> 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.