



Acceptatiegids

De SocioHypotheek

Het leven van senioren verrijken door hen optimaal te laten genieten van hun pensioen



Welkom bij SocioHypotheek

Voor u ligt de acceptatiegids voor de SocioHypotheek. Dé overwaarde hypotheek voor 65plussers. Deze gids is geschreven voor intermediairs waarmee SocioHypotheek B.V. samenwerkt. Een consument kan geen SocioHypotheek afsluiten zonder het advies van een onafhankelijk intermediair. De gids benoemt 30 heldere acceptatieregels die het voor jullie gemakkelijk moet maken om een aanvraag te kunnen doen. Naast deze acceptatiegids is er ook de adviseursgids, waar alles te vinden is over het aanvraagproces, de werking van het product, klachtenprocedure en andere relevante informatie met betrekking tot SocioHypotheek

Staat hier iets wat voor jou onduidelijk is of wat volgens jou verbetering nodig heeft? Neem dan contact op met uw contactpersoon of stuur een mail naar info@sociohypotheek.nl

Deze gids is onderverdeeld in 5 hoofdstukken:

[Personalialia](#)

[Onderpand](#)

[Inkomen & toetsing](#)

[Overige](#)

[Vormvereisten stukkenlijst](#)

Personalialia

1. De aanvrager van de hypotheek moet een langdurig ingezetene zijn van een van de EER-lidstaten. Dit wordt aangetoond met een paspoort of identiteitskaart.

Bespreekbaar	Aanvrager met een geldige Nederlandse verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd.
Afwijzing	Aanvrager met verblijfsvergunning voor bepaalde tijd, aanvragers van landen buiten de EER-lidstaten.

2. De aanvrager moet woonachtig zijn in Nederland.

Afwijzing	Aanvrager die woonachtig is in het buitenland.
-----------	--

3. De aanvragers moet ten minste 65 jaar zijn. Er geldt een bovengrens van 85 voor de jongste aanvrager.

Bespreekbaar	Aanvrager tussen 85 en 90 jaar oud.
Afwijzing	Aanvrager ouder dan 90 jaar.

4. Een aanvrager die in staat van faillissement of in surseance van betaling verkeert, of voor wie onder de WSNP een actueel schuldsaneringsregeling is afgesproken, komt niet in aanmerking voor een SocioHypotheek.

5. De maximale toegestane geregistreerde BKR kredieten van beide aanvragers mag in totaal niet meer bedragen dan EUR 5.000,-. Het maximumaantal geregistreerde BKR kredieten mag niet meer dan 5 zijn. Er mogen geen registreerde achterstandscodering en/of herstelcodering in het BKR zijn.

Bespreekbaar	Aanvrager met meer dan EUR 5.000,- of 5 geregistreerde BKR kredieten kunnen worden goedgekeurd, door akkoord van de kredietcommissie. Mogelijk wordt er een verklaring opgevraagd.
Afwijzing	Een achterstands- en of herstelcodering bij het BKR. Een lopende of geregistreerde schuldregeling.

6. Wanneer de aanvrager meer dan EUR 5.000,- aan BKR schuld heeft, kan er één of meerdere kredieten worden ingelost en afgemeld bij het BKR om de hypotheek te kunnen afsluiten. Ter controle dient de aanvrager een aflossingsbewijs aan te leveren.

Bespreekbaar	Krediet wordt afgelost met de hypotheekgelden bij de notaris.
Afwijzing	Krediet wordt afgelost na passeren.

7. Aanvrager(s) die voorheen (in de afgelopen 10 jaar) in het buitenland zijn verbleven, kan gevraagd worden om een document te overhandigen van toetsing bij het betreffende kredietregistratie bedrijf (b.v. Schufa in Duitsland), indien deze informatie niet in BKR (buitenlandtoets) voorhanden is. Voor het doen van de BKR-buitenlandtoets (België, Duitsland, Oostenrijk of Italië) hebben wij het laatst bekende adres in het buitenland nodig.

Onderpand

8. Het onderpand waar de hypotheek op wordt gevestigd, moet staan aangemerkt als hoofdverblijf en worden bewoond door de aanvrager. Het onderpand is het economisch en juridisch eigendom van de aanvrager.
9. De minimale waarde van het onderpand waar de hypotheek op wordt gevestigd is EUR 125.000.
10. Het onderpand is uitsluitend bestemd voor woondoeleinden (dit blijkt uit de gegevens van het Kadaster)
11. De waarde van het onderpand wordt bepaald op basis van de meest recente WOZ waarde i.c.m. met een modelwaarde rapport. Het modelwaarde rapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden op datum bindend aanbod. De laagste van de 2 geldt als uitgangspunt voor de maximale uitkeringen.

Bespreekbaar	Wanneer er geen WOZ waarde beschikbaar is, moet er een NWWI gevalideerd taxatierapport worden aangeleverd. Het modelwaarde rapport hoeft dan niet te worden aangeleverd. SocioHypotheek behoudt het recht deze taxatie neerwaarts bij te stellen.
Afwijzing	Als er geen NWWI rapport kan worden aangeleverd bij het ontbreken van de WOZ waarde.

12. Het onderpand moet vrij zijn van verhuur.
13. Wij accepteren geen onderpanden met erfpacht.

Bespreekbaar	Eeuwigdurend erfpacht, erfpacht met einddatum langer dan 30 jaar
Afwijzing	Erfpacht met einddatum binnen 30 jaar, erfpacht met jaarlijkse canon waar de indexatie onduidelijk is, particulier erfpacht.

14. Er moet altijd een bouwkundige keuring worden uitgevoerd. Deze wordt exclusief uitgevoerd door Perfectkeur (www.perfectkeur.nl). SocioHypotheek geeft de gegevens van de aanvrager door aan Perfectkeur bij het uitbrengen van het renteaanbod. Perfectkeur neemt contact op met de aanvrager voor het plannen van de keuring. De kosten voor de keuring zijn EUR 399.

15. Voor de onderhoudstoestand van het onderpand, zijn de volgende eisen van toepassing:

- A. Indien uit de bouwkundige keuring blijkt dat er direct noodzakelijke kosten zijn van meer dan EUR 7.500 is de aanvraag niet mogelijk.
- B. Wanneer er sprake is van onderhoudskosten binnen 5 jaar, dienen de uitkeringen van SocioHypotheek de komende 5 jaar deze kosten minimaal te kunnen dekken.
- C. De volgende onderdelen mogen geen "slechte of zeer slechte" beoordeling krijgen in het bouwkundig rapport: dakconstructie, fundering, gevel
- D. Het kan zijn dat SocioHypotheek het noodzakelijk acht om een funderingsrapport op te vragen. Deze mag niet ouder zijn dan 6 maanden op datum bindend aanbod.

Bespreekbaar	X
Afwijzing	Meer dan EUR 7.500 aan direct noodzakelijke kosten.

16. Wanneer het onderpand een appartement betreft moet er sprake zijn van een actieve VVE.

Een VVE is actief als er jaarstukken zijn opgesteld, een MJOP aanwezig is, de VVE is ingeschreven in de KVK is en als er recente notulen van een vergadering zijn.

- A. Wanneer de VVE inactief is, moet deze eerst actief worden gemaakt.
- B. Wanneer er geen MJOP is, wordt de VVE als actief beschouwd wanneer de maandelijkse inleg minimaal 0,5% van de herbouwwaarde bedraagt.

voorbeeld formule:

$(\text{aandeel in appartementencomplex} \times \text{herbouwwaarde}) / 0,5\% = Y$

$Y/12$

Bij een complex met 12 appartement, een herbouwwaarde van 2.000.000 en een inleg van 100€ per maand geldt het volgende:

$(1/12 \times 2.000.000) \times 0,005 = 833,33/12 = \text{EUR } 69,44$

De verplichte inleg moet EUR 69,44 zijn, er wordt EUR 100 ingelegd dus dit is voldoende.

Bespreekbaar	Wanneer het een kleinschalige VVE betreft (maximaal 3 eenheden), mag de VVE inactief zijn. Er moet wel een opstalverzekering zijn voor het
--------------	--

	gehele complex en het onderhoud moet als tenminste goed zijn aangemerkt in het taxatierapport.
Afwijzing	VVE met meer dan 3 eenheden, welke inactief is.

17. Voor de volgende (niet standaard) onderpanden kan er geen hypotheek worden aangevraagd:

- Bedrijfspanden
- Woon-winkelpanden
- Woon-bedrijfspanden
- Vakantie- en recreatiewoningen (hieronder vallen ook onderpanden met een woonbestemming die gelegen zijn op een vakantie- en/of recreatieterrein)
- Kangoeroewoningen/aanleunwoningen
- Massief houten woningen
- Stacaravans en woonwagens
- Vliegtuigen
- Landelijke eigendommen
- Onderpanden met agrarische bestemming
- Woning die valt onder de Wet op plattelandswoningen
- Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening)
- Coöperatieve flat exploitatieverenigingen
- Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein
- Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen
- Onderpanden die op de veiling zijn aangekocht
- Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning
- Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie

Bespreekbaar	Monumenten op voorlegbasis, welke worden beoordeeld door de kredietcommissie.
Afwijzing	Alle genoemde panden

Inkomen & toetsing

Het bedrag dat de klant kan lenen bij SocioHypotheek is niet afhankelijk van het inkomen. Om te voldoen aan de wetgeving is het wel noodzakelijk om op inkomen te toetsen, daarom vragen wij altijd inkomensstukken op.

18. De SocioHypotheek wordt als tweede hypotheek gevestigd. De last van de eerste hypotheek moet altijd worden getoetst. Wij volgen voor het berekenen van de maximale hypotheek de methode en financieringslastpercentages die wettelijk zijn voorgeschreven in de TRHK. Dit doen wij als volgt;

1. De SocioHypotheek en de bestaande hypotheek worden gezamenlijk getoetst op basis van de annuïtaire last op basis van de looptijd van het leningdeel. De maximale financieringslast wordt bepaald op basis van de TRHK.

2. Indien stap 1 niet akkoord is, dan kan de eerste hypotheek getoetst worden op werkelijke last, mits de rentevaste periode voor tenminste 10 jaar of langer vaststaat.

Als de rentevaste periode korter is dan 10 jaar, kan er bij een aflossingsvrije hypotheek worden gerekend met de toetsrente van de AFM.

3. Een kortere restant rentevaste periode met een minimum van 5 jaar is toegestaan wanneer de leeftijd van de jongste aanvrager aan het einde van de rentevaste periode minimaal 90 jaar is. De werkelijke lastentoets, bij een periode korter dan 10 jaar, kan ook worden toegepast bij een tijdelijke overbrugging tot AOW leeftijd.

4. Indien stap 1 t/m 3 niet akkoord zijn, dan wordt de aanvraag niet geaccepteerd. In dat geval kan de aanvrager er voor kiezen de eerste hypotheek elders onder te brengen en/of lopende kredieten af te lossen, waarna opnieuw getoetst kan worden. Dit doen wij om te voorkomen dat er een onverantwoord krediet wordt verstrekt, waardoor de klant later in de problemen kan komen (herfinancieringsrisico).

19. Welke inkomensbestanddelen nemen wij mee:

- Pre-pensioen
- Pensioen
- AOW

- Inkomen uit loondienst (als het een aanvrager betreft die de AOW gerechtigde leeftijd nog niet heeft bereikt)

Bespreekbaar	(tijdelijke) lijfrente en inkomen uit ondernemerschap, indien dit nodig is om een periode tot de AOW gerechtigde leeftijd te overbruggen. Huurinkomsten
Afwijzing	inkomen uit loondienst of ondernemerschap na AOW gerechtigde leeftijd, inkomen uit vermogen, inkomen uit een pensioen BV, alimentatie.

20. Wanneer uit de financieringslastnormen van het Nibud blijkt dat de aanvrager de annuïtaire last niet kan betalen, moet er door de adviseur gemotiveerd worden waarom de hypotheek betaalbaar is. De werkelijke last van de SocioHypotheek is altijd EUR 0.

De reguliere procedure is als volgt;

1. De SocioHypotheek wordt regulier getoetst conform artikel 3 TRHK
2. Van deze toetsing wordt afgeweken conform artikel 4 TRHK. Werkelijke last €0,-
3. Het eindsaldo van de SocioHypotheek is onbekend maar de financieringslast is laag (€0,- Artikel 5.4.g. TRHK)

21. Voor alle BKR verplichtingen nemen wij standaard 2% van de kredietlimiet dat in het BKR geregistreerd staat mee.

- Als het werkelijke bedrag hoger is dan 2% gebruiken wij het werkelijke hogere bedrag.
- Indien de werkelijke last lager is dan 2% kan dit worden aangetoond en zal het lagere bedrag worden gebruikt in de toetsing.

22. De juridische looptijd van de eerste hypotheek, wanneer deze aflossingsvrij is, moet tenminste lopen tot het 90^e levensjaar van de (jongste) aanvrager.

Overige

23. De SocioHypotheek kan alleen als tweede hypotheek worden gevestigd.

Bespreekbaar	Indien een eerste hypotheek niet aanwezig is en dit aantoonbaar niet verantwoord, gewenst of mogelijk is. Een dergelijke casus wordt behandeld door de kredietcommissie.
Afwijzing	Naar inzicht kredietcommissie.

24. De maximale uitkering en eerste storting worden bepaald volgens de berekening die op onze website kan worden gemaakt aan de hand van de WOZ-waarde, leeftijd van de aanvrager(s) en de actuele schuld van de eerste hypotheek. Dit schema staat vast en kan niet worden gewijzigd.
- a. De maximale uitkering in 15 jaar is EUR 450.000 bruto (inclusief rente of rente)
 - b. De minimale uitkering in 15 jaar is EUR 37.500 netto (exclusief rente)
25. De aanvrager moet een Nederlandse bankrekening bezitten, voor het uitbetalen van de jaarlijkse termijnen. Dit mag geen zakelijke rekening zijn.
26. Als er meerdere eigenaren zijn van het onderpand, dienen deze eigenaren ook als schuldenaar op de hypotheek worden aangemerkt. Voor bewoners van het onderpand, die geen eigenaar zijn, moet een ontruimingsverklaring worden aangeleverd.
27. Wanneer de aanvrager is gescheiden, vragen wij de echtscheidingsstukken op (inschrijving burgerlijke stand, convenant, beschikking).
- Wanneer de aanvrager meer dan 10 jaar geleden is gescheiden en er is geen sprake van partneralimentatie, hoeven er geen extra documenten worden aangeleverd.
 - Het bindend aanbod kan worden uitgebracht wanneer de echtscheiding is ingeschreven in de registers van de Burgerlijke Stand
28. Alimentatieverplichtingen aan de ex-partner zijn van invloed op de leencapaciteit. Ze worden meegenomen voor de duur van de alimentatieverplichting.
29. De kosten voor het onderhoud moeten betaald kunnen worden uit de jaarlijkse uitkeringen van SocioHypotheek. De onderhoudskosten baseren wij op 0,5% van de WOZ-waarde, met een minimum van EUR 2.500 per jaar.

Bespreekbaar	Wanneer de jaarlijkse uitkeringen niet afdoende zijn, kan de aanvrager de eerste verhoogde storting verlagen om als nog aan deze eis te voldoen.
Afwijzing	Wanneer de jaarlijkse uitkeringen niet afdoende bij verlaging van de eerste verhoogde storting.

30. De jaarlijkse uitkeringen van SocioHypotheek dienen in de basis de lasten van de huidige hypotheek te kunnen dekken.

Vormvereisten stukkenlijst

Om de hypotheek aanvraag te beoordelen vragen wij de volgende standaard stukken op:

Document	Geldigheid	Let op:
Identiteitsbewijs	Geldig zijn op datum passeren	BSN niet zichtbaar, gewaarmerkt door adviseur
Mijnpensioenoverzicht	Max. 3 mnd oud op datum BKA	BSN niet zichtbaar
IB-aangifte	Meest recente aangifte	BSN niet zichtbaar
Rapport Bouwkundige keuring	Max. 3 mnd oud op datum BKA	Via onze aangesloten partner: Perfectkeur
Bankafschrift	Max. 3 mnd oud op datum BKA	Rekening op naam aanvrager, datum zichtbaar
Overzicht huidige hypotheek	Max. 3 mnd oud op datum BKA	Looptijden rente, looptijd hypotheek, rentepercentage en aflosvorm zichtbaar.
Modelwaarde rapport	Max. 3 mnd oud op datum BKA	Via Calcasa
Formulier onderbouwing Explain	NVT	Cijfermatige onderbouwing op basis van THRK

Niet standaard stukken:

Document	Geldigheid	Let op:
Meerjaren onderhoudsplan VVE	Meest recente	Niet ouder dan 2 jaar
Recente jaarrekening VVE	Meest recente	Niet ouder dan 2 jaar
Notulen vergadering VVE	Meest recente	Niet ouder dan 1 jaar
Echtscheidingsstukken (beschikking, convenant, inschrijving, akte van verdeling)	NVT	BSN niet zichtbaar
Aflosbewijs krediet	NVT	Kredietlimiet en naam aanvrager zichtbaar

Let op!

De SocioHypotheek kan alleen passeren bij een vestiging van de Nationale Notaris passeren. Zie de website voor de locatie: www.nationalenotaris.nl/over-ons/vestigingen

Bij het aanvraagformulier moet de vestiging worden ingevuld.