



Beste adviseurs & belangstellenden,

Hierbij alweer de laatste Neo nieuwsbrief van het jaar. Wij hebben erg genoten van de samenwerking met jullie en vertrouwen erop dat we dit gaan voortzetten in 2024!

Een nieuw jaar brengt vaak hernieuwde energie en mooie kansen met zich mee, zo ook op de hypotheekmarkt. Zo is zich een nieuw kabinet aan het vormen, dat naar alle waarschijnlijkheid zijn stempel op de huidige woningmarkt gaat drukken. Gelukkig weten wij waar we aan toe zijn qua wijzigingen in de hypotheekregels voor 2024 en hebben hier uiteraard het Neo Hypotheken acceptatie beleid op aan gepast.

Ook hebben wij afgelopen maanden veel van jullie als aangesloten adviseurs gesproken en op basis van de feedback die we daarbij kregen, ons kader op een aantal punten aangescherpt en verbeterd. Nogmaals enorm bedankt voor jullie input en waardevolle bijdrage!

We nemen jullie in deze nieuwsbrief graag kort mee in hoe wij zowel de nieuwe regels als jullie feedback hebben verwerkt in ons nieuwe acceptatiekader, maar allereerst willen we jullie graag attenderen op een tijdelijke workaroud t.a.v. de aanlevering van het Burgerservicenummer (BSN) van de klant. Namelijk, indien je als adviseur ervoor kiest om op klassieke wijze via HDN het getekende hypotheekaanbod aan te leveren i.p.v. de klant dit middels digitaal ondertekenen in onze online omgeving (<https://neo.mijnhypotheekonline.nl/>) te laten doen, dan dient het BSN tijdelijk schriftelijk op de onderteken pagina te worden aangegeven.

In onze online omgeving wordt het BSN uitgevraagd na digitale ondertekening van het hypotheekaanbod, maar deze stap ontbreekt bij klassieke aanlevering waardoor het Stater Mid-Office geen administratief akkoord kan geven en het hypotheekdossier niet in de notariële fase terecht kan komen. Wij werken aan een structurele oplossing uiteraard, waarover we snel zullen berichten.

Een vergelijkbare situatie doet zich voor met de uitvraag van het IBAN rekeningnummer van de klant. Ook deze kan het gemakkelijkst via onze online omgeving worden aangeleverd, zoals ook vermeld in het rentevoorstel. Echter indien er geen gebruikgemaakt wordt van onze online omgeving, ontbreken deze gegevens waarvoor dan een additioneel stuk wordt opgevraagd. Niet onoverkomelijk, maar werkt mogelijk wel vertragend, dus wees hierop alert. Ook voor deze situatie werken wij aan een betere, structurele oplossing.



Wijzigingen acceptatiekader NEO Hypotheken 2024

Maximaal hypotheekbedrag:

- NHG voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen: € 435.000,-*
- NHG voor woningen met energiebesparende voorzieningen: € 461.100,-

Voor de maximale hoofdsom volgt Neo Hypotheken de TRHK / NHG voor alle aanvragen.

** Heeft een klant een combinatie van leningdelen met en zonder NHG? En wil die een aanvullende lening (verhoging / tweede hypotheek) met NHG? Dan geldt voor die situatie niet langer de voorwaarde dat de marktwaarde van de woning van die consument binnen de NHG-grens moet passen. Die voorwaarde is er ook niet als een klant in een dergelijke situatie de lening wil oversluiten.*

Energiebesparende voorzieningen (EBV)

De verduurzaming van de woningmarkt staat bij Neo Hypotheken hoog in het vaandel en daarom staan wij alle energiebesparende voorzieningen toe bij de Neo Hypotheek. Als uw klant energiebesparende voorzieningen treft, leest u hieronder wat de mogelijkheden zijn.

Energielabel woning	Extra bedrag dat geleend mag worden voor aankoop ten opzichte van een woning met het label E, F of G	Extra bedrag dat geleend mag worden voor energiebesparende maatregelen
E, F, G	€ 0	€ 20.000
C, D	€ 5.000	€ 15.000
A, B	€ 10.000	€ 10.000
A+, A++	€ 20.000	€ 10.000
A+++	€ 30.000	€ 10.000
A++++	€ 40.000	€ 0
A++++ (met een EPC garantie afgegeven voor ten minste tien jaar)	€ 50.000	€ 0

- In geval van “Energielabel onbekend” en “Geen energielabel mogelijk” mag een bedrag van € 10.000 buiten beschouwing worden gelaten.
- Bij nieuwbouw wordt standaard uitgegaan van een energielabel A+++ conform bouwbesluit.



Eigen middelen

Wanneer er sprake is van één of meerdere van de volgende situaties wordt er gevraagd om de eigen middelen aan te tonen:

- Een aflosverplichting van een krediet die niet ingelost wordt en niet op het inkomen te dragen is, in combinatie met gevraagde hypothecaire financiering.
- Dubbele lasten die niet op het inkomen te dragen zijn.
- Een mogelijk verkoopverlies van de huidige woning die met eigen middelen opgevangen dient te worden.

Als er eigen middelen aangetoond dienen te worden, dient het volledige bedrag aangetoond te worden, dus bijvoorbeeld het mogelijke verkoopverlies en de kosten voor het aflossen van een krediet tezamen. Aantonen van eigen middelen kan middels VIA brondata gegevens tot en met een bedrag van €25.000, ongeacht of het een NHG of Non-NHG lening betreft. Aan te tonen eigen middelen boven €25.000 of in het geval de VIA gegevens onvoldoende saldo laten zien, dienen middels een recente kopie bankafschrift aangetoond te worden.

Indien er geen sprake is van bovenstaande situaties hoeft in principe geen eigen middelen of de herkomst van middelen aangetoond te worden, tenzij er twijfel bestaat over de beschikbaarheid en herkomst van middelen.

DUO studielening

Neo Hypotheken brengt financiële verplichtingen uit studieleningen in mindering op de maximaal toegestane woonlasten. Hiervoor zal op basis van recente DUO informatie omtrent de huidige restschuld, het huidige rentepercentage van de studieschuld en de resterende looptijd, de maandlast annuïtair berekend worden.

Het bruteringsopslagpercentage wordt vastgesteld aan de hand van de gewogen gemiddelde toetsrente van de aangevraagde hypotheek.

MJOP

Is er geen MJOP opgesteld / vastgesteld / bekend en is de staat van onderhoud onvoldoende / slecht? Dan dient een minimale jaarlijkse reservering in een onderhoudsfonds, van 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw, aangetoond te worden. De herbouwwaarde van een gebouw blijkt uit het taxatierapport of op het polisblad van de brand- en opstalverzekering.

Zie alvast onze nieuwe gids versie 1.6.3 op onze adviseurspagina:
<https://www.neohypotheek.nl/voor-adviseurs>



Duaal toetsen

Omdat er een aantal interessante wijzigingen aankomen per 2024, zoals de ruimere leennorm voor woningen met een energielabel en/of om woning nog energiezuiniger te maken, is er bij ons reeds vanaf 27-11 de mogelijkheid om duaal te toetsen. Hiermee kunnen zowel de 2023 als 2024 leennormen bekeken worden en afgestemd op wat het beste is voor onze gemeenschappelijke klant! Zie voor meer informatie onze website: <https://www.neohypotheken.nl/duale-toetsing>

Tijdslijnen eind 2023

Tevens maken we jullie er graag op attent dat er in de laatste weken van het jaar specifieke termijnen gelden om een hypotheekaanvraag afgerond te krijgen en te passeren. Hierbij in een notendop de belangrijkste data:

- Nog passeren in 2023, dan is het volgende vereist:
 - Hypotheekaanvraag uiterlijk ingediend op vrijdag 15 december
 - Dossier dient uiterlijk op maandag 18 december compleet te zijn
 - Finaal akkoord (bindende overeenkomst uitgebracht) moet uiterlijk op donderdag 21 december zijn gegeven
 - De getekende bindende overeenkomst moet uiterlijk vrijdag 22 december door ons retour zijn ontvangen

- Passeren in 2024 maar ontvangst bindende overeenkomst in 2023, dan geldt het volgende:
 - Het hypotheekdossier dient uiterlijk op donderdag 21 december compleet te zijn
 - Laatste bindende overeenkomsten worden vrijdag 29 december uitgebracht, waarvoor uiterlijk op donderdag 28 december finaal akkoord wordt gegeven
 - Zie voor meer informatie onze website: <https://www.neohypotheken.nl/tijdslijnen-eind-2023>

Mochten jullie vragen hebben of meer informatie zoeken kan je contact met ons opnemen via: distributie@neohypotheken.nl

