



Acceptatierichtlijnen a.s.r. hypotheeken

Versie januari 2021 1.0

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Visie	3
1.2 Ethisch Manifest	3
1.3 Advies / bemiddeling	3
1.4 Begrijpelijke producten	3
1.5 Betaalbaar voor nu en in de toekomst	3
1.6 Doelgroep	4
2. Algemeen	5
3. Klantacceptatie	7
3.1 De aanvrager	7
3.2 Identificatie / verificatie	8
3.3 Screening	9
3.4 Herkomst van het vermogen	9
3.5 Uitgesloten risicogroepen en activiteiten	10
4. Inkomen	11
4.1 Inkomen uit loondienst	11
4.2 Zelfstandig inkomen	13
4.3 Overige inkomensbronnen	14
5. Financiële verplichtingen	16
5.1 Financiële verplichtingen uit het BKR	16
5.2 Overige financiële verplichtingen	17
6. Onderpand	18
6.1 Verbouw	19
6.2 Nieuwbouw	20
6.3 Bijzondere objecten	21
6.4 Waardebepaling	22
7. Verstrekking	24
7.1 Maximale hypotheekberekening	25
7.2 Restschulden	27
7.3 Oversluiten	27
8. Huidige woning en overbruggingskrediet (OVK)	29
9. Dekking	31
10. Garantie voor de koper(s) bij aankoop	32
Bijlagen	33
Bijlage 1: Doelgroepbepaling en distributiestrategie	33

1. Inleiding

1.1 Visie

a.s.r. wil klanten de mogelijkheid bieden een passende woonruimte te kopen, door de klant te voorzien van een eerlijke, transparante en betaalbare hypotheek. Daarnaast biedt a.s.r. de klant de mogelijkheid de woning te verduurzamen, een bestaande hypotheek te herfinancieren of geld uit de woning te onttrekken.

Bij het verstrekken en beheren van hypotheeken hecht a.s.r. veel waarde aan een duurzame relatie met de klant. a.s.r. wil haar klanten helpen financieel zelfredzaam te zijn en om hun wensen en behoeften, voor nu en in de toekomst, financieel mogelijk te maken. a.s.r. realiseert dit met eenvoudige en voor de klant begrijpelijke producten.

De hypotheek wordt goed beheerd. Ook wanneer de klant in betalingsproblemen komt, zal a.s.r. haar klant zo goed mogelijk bijstaan en een passende structurele oplossing bieden, waarbij a.s.r. er nadrukkelijk naar streeft dat de klant in de woning kan blijven wonen.

a.s.r. biedt beleggers een aantrekkelijk rendement. Adviseurs kunnen rekenen op een optimale service, een directe aansluiting op systemen en processen waarmee zij, steeds makkelijker, een aanvraag kunnen indienen.

1.2 Ethisch Manifest

a.s.r. is mede ondertekenaar van het Ethisch Manifest en heeft de uitgangspunten in dit manifest verwerkt in haar visie.

1. *Wij hebben respect voor onze klanten.*
2. *Wij gaan om met klanten op een manier die we zelf verwachten van anderen.*
3. *We werken er zoveel mogelijk aan mee dat klanten kunnen betalen.*
4. *Wij geven klanten duidelijke informatie over wat we hen aanbieden.*
5. *Wij maken met onze klanten duidelijke afspraken over wat ze krijgen en hoe ze moeten betalen.*
6. *Op onze website kunnen klanten duidelijke informatie vinden over wat er gebeurt als ze niet betalen.*
7. *Als we weten dat klanten geldproblemen hebben, sturen we hen door naar hulpverleners. We houden ons daarbij aan de wetten en regels over privacy.*

8. *Klanten kunnen ervan uitgaan dat we hen eerlijk behandelen. We behandelen iedereen hetzelfde als de situaties hetzelfde zijn, maar niet als de situaties verschillend zijn.*
9. *Sommige klanten kunnen niet betalen. Met hen proberen we een oplossing te vinden. Klanten die niet willen betalen, kunnen verwachten dat we hen redelijk maar streng behandelen.*
10. *We hebben in onze organisatie afspraken over wat we doen om geld te krijgen van klanten die niet betalen. Die afspraken passen bij de inhoud van dit ethisch manifest.*

1.3 Advies / bemiddeling

Een hypotheek is een complex product, dat een grote impact heeft op het leven van de klant. Daarom biedt a.s.r. haar hypotheekproducten alleen aan op basis van een advies en bemiddeling van een (onafhankelijk) intermediair, afgestemd op de wensen en behoefte van de klant.

1.4 Begrijpelijke producten

Met een hypotheek gaat een klant een langdurige financiële verplichting aan. a.s.r. vindt het daarom belangrijk dat een klant het product begrijpt en weet wat hij van a.s.r. kan verwachten en wat a.s.r. van hem verwacht. Daarom zijn het renteaanbod, de hypotheekofferte en de algemene voorwaarden geschreven in een voor de klant begrijpelijke taal. Mede hierdoor kan de klant een bewuste keuze maken om deze langdurige relatie met a.s.r. aan te gaan.

Daarnaast biedt a.s.r. haar klanten een informatief renteaanbod. In dit renteaanbod zijn filmpjes geïntegreerd die uitleg geven over de verschillende aflosvormen. Ook wordt bijvoorbeeld nadere informatie verstrekt over de middelen die beschikbaar zijn wanneer de klant de betalingsverplichtingen niet na kan komen. Uiteraard is deze informatie ook terug te vinden op onze website en in de Mijn Omgeving.

1.5 Betaalbaar voor nu en in de toekomst

a.s.r. heeft zich, naast het Ethisch Manifest, ook geconformeerd aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

De voorwaarden sluiten daarnaast aan op de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet en op de richtlijnen van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning ten behoeve van de Nationale Hypotheek Garantie.

De acceptatievoorwaarden zijn er op gericht overkreditering te voorkomen. Mocht de klant in de toekomst de financieringslasten toch niet meer kunnen betalen, zal a.s.r. alles in het werk stellen om een passende oplossing te bieden waarbij het uitgangspunt is dat de klant in de woning kan blijven wonen. Wanneer een structurele oplossing niet voorhanden is, zal de klant worden geassisteerd bij de verkoop van de woning. Hierbij zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van een onderhandse verkoop. Een executieveiling van het onderpand zal zoveel mogelijk worden voorkomen.

1.6 Doelgroep

a.s.r. verstrekt alleen hypotheeklen aan natuurlijke personen met een eigen woning in Nederland bestemd voor eigen gebruik.¹

¹ Zie bijlage 1 voor Doelgroepbepaling en distributiestrategie



2. Algemeen

Labels

De acceptatievoorwaarden zijn van toepassing op alle hypotheekaanvragen die door a.s.r. hypotheek worden behandeld ongeacht label of geldverstrekker.

Let op: voor het DigiThuis label geldt een afwijkende maximale verstrekking van 80% (eventueel aangevuld met een Verduurzamings-hypotheek) van de marktwaarde en is het niet mogelijk om een hypotheek met NHG af te sluiten. Daarnaast zijn voor de DigiThuis hypotheek alleen de productvormen Aflossingsvrij, Annuïteiten en Lineair beschikbaar.

Aanvragen

Onder aanvragen wordt verstaan:

- Nieuwe aanvragen²
- Verhogingsaanvragen

Aanvrager

Alle natuurlijke personen voor wie een financiering wordt aangevraagd.

Privacy

a.s.r. houdt zich aan de Europese privacywetgeving (Algemene Verordening Gegevensbescherming).

Meer informatie over hoe a.s.r. omgaat met persoonsgegevens kunt u vinden op:

<https://asrneland.nl/privacy>.

Hypotheekadvies / -bemiddeling

Een hypotheek is een adviesgevoelig product. a.s.r. verstrekt geen advies. Het afsluiten dan wel het aanpassen van een hypotheek gebeurt door bemiddeling en advisering van een intermediair.

Bindend aanbod

Bij het uitbrengen van een bindende offerte mogen geen voorbehouden worden gesteld ten aanzien van de kredietwaardigheid van de klant en het te financieren onderpand. Handmatige aanpassingen op een bindende overeenkomst zijn niet toegestaan. In dat geval moet een nieuwe bindende overeenkomst ter ondertekening worden verstuurd.

Toetsingsmoment

Het toetsingsmoment is het moment waarop de bindende offerte wordt uitgebracht. Voorafgaand aan het moment van uitbrengen

van de bindende offerte toetsen wij of aan de acceptatievoorwaarden en/of de NHG-voorwaarden is voldaan.

Opvragen extra stukken

Extra stukken worden opgevraagd wanneer a.s.r. op basis van de inmiddels ingediende stukken meent een reëel krediet- en/of integriteitsrisico te lopen, omdat gerede twijfel bestaat over de inhoud en juistheid van stukken die van belang zijn voor acceptatie van een financiering of als de stukken niet genoeg informatie bevatten.

Geldigheid stukken

De geldigheid van de werkgeversverklaring, salarisstrook, het UWV bericht, de inkomensverklaring en beoordelingsverklaring zelfstandigen, het taxatierapport³ en het bouwtechnisch rapport is aan de datum van de bindende offerte gekoppeld. Op het moment van het uitbrengen van een bindende offerte mogen de werkgeversverklaring en salarisstrook en het UWV bericht niet ouder zijn dan 3 maanden⁴. De inkomensverklaring, de perspectiefverklaring, de beoordelingsverklaring en het taxatierapport mogen niet ouder zijn dan 6 maanden en een bouwkundig rapport niet ouder dan 12 maanden.

Een werkgeversverklaring dient digitaal te worden ingevuld.

Rechten

Aan deze acceptatievoorwaarden kunnen geen rechten worden ontleend. a.s.r. heeft altijd nog de beslissingsvrijheid om een aanvraag wel of niet te accepteren. Dit houdt in dat:

- Een aanbod kan worden verstrekt terwijl de financiering afwijkt van de acceptatievoorwaarden;
- Een aanvraag kan worden afgewezen ook als deze aan de voorwaarden voldoet.

NHG

Voor financieringen met NHG wordt verwezen naar de meest recente voorwaarden van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (www.nhg.nl). Tenzij anders aangegeven gaan de acceptatievoorwaarden van a.s.r. vóór de normen van NHG met als uitgangspunt dat de strengste voorwaarden gelden. Indien een lening onder NHG-voorwaarden

² Inclusief interne en externe oversluitingen

³ Dit geldt ook voor Calcasa rapport

⁴ In verband met COVID 19 is de geldigheidsduur tijdelijk aangescherpt tot 2 maanden

verstrekkt kan worden, maar er volgens onze acceptatievoorwaarden redenen zijn om de aanvraag af te wijzen, kan de lening geweigerd worden.

Tussentijdse aanpassingen

a.s.r. kan besluiten tussentijds aanvullende voorwaarden te stellen. Deze aanvullende voorwaarden worden separaat gecommuniceerd en overstijgen de richtlijnen beschreven in dit document.⁵

⁵ Op dit moment gelden aanvullende voorwaarden inzake COVID-19



3. Klantacceptatie

Voordat a.s.r. hypotheek een zakelijke relatie met een klant aan gaat, doen we een klantonderzoek. Hiermee brengt a.s.r. niet alleen de financiële draagkracht en het bijbehorende kredietrisico in kaart, maar ook integriteitsrisico's zoals witwassen, terrorismefinanciering, corruptie en fraude. Dit stelt ons in staat juiste afweging te maken of wij de klant willen accepteren. Ook kunnen we de klant in een bepaalde (integriteit-) risicocategorie plaatsen.

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste richtlijnen inzake klantacceptatie beschreven. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar het CDD beleid.

3.1 De aanvrager

- Er moet sprake zijn van een natuurlijk persoon (voor rechtspersonen kan geen financiering worden aangevraagd), en
- de aanvrager(s) moet(en) beschikken over een IBAN-rekening waarvan de rente- en aflossingsverplichtingen kunnen worden geïncasseerd, en
- de aanvragers moeten handelingsbekwaam zijn:
 - Meerderjarig
 - (Ex-)Gehuwden jonger dan 18 jaar
 - Personen die niet onder curatele of bewind zijn gesteld, en
- de aanvrager(s) mogen (gezamenlijk) maximaal 3 panden⁶ in bezit hebben
- Voor de Levensrente Hypotheek geldt dat de aanvrager(s) de AOW gerechtigde leeftijd bereikt moet(en) hebben.

Het aantal onderpanden wordt getoetst bij een verstrekking > 90% van de marktwaarde of indien er aanwijzingen zijn dat de klant meer dan drie onderpanden in bezit heeft.

Nationaliteit

Een aanvrager van wie het inkomen nodig is voor het verkrijgen van een hypotheek dient te beschikken over:

1. de Nederlandse nationaliteit of;
2. de nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein of;
3. een andere nationaliteit dan genoemd onder

punt 1 of 2. In dit geval moet er uit een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker blijken dat sprake is van een:

- een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd, of;
- een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen, of;
- een document "Duurzaam verblijf in de Unie", of;
- een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5. van het Vreemdelingenbesluit.

Een aanvraag is acceptabel wanneer sprake is van een verblijfsvergunning met een "niet-tijdelijk" doel.

Wanneer een aanvrager beschikt over een verblijfsvergunning met een "tijdelijk doel" is dit alleen toegestaan wanneer de mede-aanvrager (minimaal) een vergunning heeft met een "niet tijdelijk" doel. Het inkomen van de aanvrager met een tijdelijk doel mag dan niet worden meegenomen in de inkomestoets. Voor een overzicht van de tijdelijke en niet-tijdelijke doelen wordt verwezen naar de [website van IND](#).

Indien er sprake is van meerdere aanvragers kan de mede-aanvrager met buitenlandse nationaliteit volstaan met een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker waaruit blijkt dat sprake is van een verblijfsvergunning in Nederland voor bepaalde tijd indien:

- één aanvrager volledig voldoet aan de acceptatienormen en het inkomen van de mede-aanvrager niet benodigd is voor het verkrijgen van een hypotheek.

Hoofdelijk schuldenaar

Iedere eigenaar van het onderpand (ongeacht de omvang van het aandeel) moet de bindende offerte en hypotheekakte als hoofdelijk schuldenaar (= kredietnemer) ondertekenen.

Financieringen in familieverband (m.u.v. echtgenoten) worden niet verstrekt.

⁶ Niet zijnde een bij de eigen woning behorende garagebox

Beide echtgenoten / partners / samenwonenden zijn kredietnemer als sprake is van:

- Gehuwden, waarbij de woning valt in de (beperkte) gemeenschap van goederen
- Samenwonend met een samenlevingscontract
- Geregistreerd partnerschap

De lening kan aan één persoon worden verstrekt, wanneer:

- het inkomen van de aanvrager voldoende is;
- het onroerend goed uitsluitend op naam van de aanvrager staat en niet in enige gemeenschap van goederen valt;
- de andere inwonende persoon (mits deze voldoet aan onze richtlijnen Klantacceptatie en Financiële verplichtingen, waaronder een positieve BKR-toetsing) een ontruimingsverklaring tekent.

Let op: De andere inwonende persoon dient ons formeel toestemming te geven voor de BKR-toetsing. Wanneer wij deze toestemming niet ontvangen, kunnen wij geen BKR-toets uitvoeren en kan de aanvraag geen doorgang vinden.

Als een aanvrager wel de (bindende) offerte tekent maar geen eigenaar wordt, dient in het kader van de zorgplicht een verklaring te worden opgevraagd waaruit blijkt dat de aanvrager van dit feit op de hoogte is, dat de risico's zijn uitgelegd door de adviseur en de aanvrager deze risico's aanvaardt.

In het kader van de reconstructieplicht hoeft geen kopie identiteitsbewijs van de andere inwonende perso(en) in het dossier worden vastgelegd. Volstaan kan worden met het vastleggen van gegevens van het gecontroleerde identiteitsdocument.

(Echt)scheiding

Bij een (echt)scheiding kan pas een bindende overeenkomst worden uitgebracht nadat de (echt)scheiding gerealiseerd is. Uit de echtscheidingsbescheiden moet kunnen worden opgemaakt dat de alimentatie vaststaat, de echtscheidingsovereenkomst moet door beiden ondertekend zijn en definitieve inschrijving van de echtscheiding moet hebben plaatsgevonden.

Echtscheidingsstukken moeten worden opgevraagd gedurende de looptijd van de alimentatie na echtscheiding, NHG kent geen maximale duur van de alimentatieverplichting. Onder NHG moeten echtscheidingsstukken altijd worden opgevraagd.

Bij beëindiging van samenwonen moet een notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling worden aangeleverd.

Scheiding van tafel en bed (wel of niet ingeschreven in de registers van de burgerlijke stand) wordt gezien als een op handen zijnde echtscheiding.

Indien klanten binnen een jaar na passeren een verzoek doen tot ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid zullen wij niet de beheernormen maar de acceptatienormen hanteren voor de beoordeling. Wanneer bij aanvang gekozen is voor een rentevaste duur van 10 jaar of meer mag daarbij worden gerekend met de werkelijke rente⁷.

Aan te leveren stukken:

- Paspoort of identiteitskaart
- Verblijfsvergunning
- Echtscheidingsbeschikking
- Echtscheidingsconvenant
- Inschrijving echtscheiding burgerlijke stand⁸
- Notariële akte van levering
- Akte van verdeling
- Ontruimingsverklaring (incl. toestemming BKR-toets)

3.2 Identificatie / verificatie

De basis voor het klantenonderzoek door a.s.r. hypotheek is de identificatie en verificatie van de identiteit van de klant. Deze beide onderdelen zijn verplicht voor a.s.r. hypotheek en vormen de basis voor diverse kredietwaardigheid- en integriteitstoetsen en voor de toetsing aan de sanctie- en terrorismelijsten.

Bij het **identificeren** verstrekt de cliënt gegevens over zijn identiteit. Bij het **verifiëren** van de identiteit wordt vastgesteld of de opgegeven identiteit overeenkomt met de werkelijke identiteit. a.s.r. hypotheek heeft de identificatie en de verificatie van de identiteit uitbesteed aan het intermediair. Deze uitbesteding is vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst. Een adviseur mag alleen een hypotheekaanvraag indienen wanneer hij de identiteit van de klant conform de eisen van de WFT heeft vastgesteld.

Voor het Identificatie- en verificatieproces bestaan verschillende manieren.

⁷ a.s.r. behoudt de mogelijkheid om in specifieke situaties alsnog de beheernormen toe te passen

⁸ Met uitzondering van de DigiThuis hypotheek. De inschrijving blijkt uit het Octo Data Model (OMD)

Fysieke verificatie van de identiteit via het intermediair

Het intermediair ontmoet de klant fysiek of via een beeldverbinding en verifieert de identiteit van de klant aan de hand van een origineel en geldig identiteitsbewijs. Dit kunnen zijn:

- Een geldig paspoort of;
- Een geldige Nederlandse identiteitskaart (geen rijbewijs) of;
- Een geldige identiteitskaart uit een andere lidstaat van de Europese Unie⁹.

De klant toont een origineel ID-bewijs aan het intermediair en deze stelt vast dat de opgegeven gegevens overeenkomen met de werkelijkheid. Het intermediair voorziet de kopie van het document van een paraaf en de melding "voor gezien" en verklaart hiermee de klant conform Wwft-eisen te hebben geïdentificeerd.

Afgeleide identificatie / verificatie

Bij afgeleide identificatie wordt vertrouwd op het identificatie/verificatie-proces tijdens cliëntonderzoek van een andere Wwft-instelling. De klant levert hierbij een kopie dagafschrift of een schermprint van de betaalrekening aan. Daarop moeten zijn vermeld:

- Tenaamstelling van de rekeninghouder
- Adres en woonplaats van de rekeninghouder en IBAN.

Het intermediair controleert aan de hand van een betaling van klant naar intermediair (advieskosten of 1-cent storting) of de tenaamstelling van de rekening overeenkomt met aangeleverde afschrift. Het ID-bewijs wordt in het dossier van a.s.r. hypotheek opgeslagen¹⁰.

Verificatie aan de hand van andere gegevens

Aanvullend op het ID-bewijs kan verificatie van de identiteit ook plaatsvinden aan de hand van andere documenten, mits deze afkomstig zijn uit een betrouwbare en onafhankelijke bron. Een loonstrook of koopakte volstaat daarom niet. Documenten die wel volstaan zijn bijvoorbeeld een uitdraai van www.mijnuwv.nl met echtheidscertificaat, een originele brief van de belastingdienst of gerechtelijke gegevens. Wanneer de verificatie van de identiteit op deze wijze plaatsvindt, hoeft de adviseur niet aan te geven dat hij de identiteit heeft vastgesteld.

Digitale Identificatie / verificatie via mijnoverheid.nl

Via de applicatie a.s.r. aanvraagversneller logt de klant met zijn DigiD-code in op www.mijnoverheid.nl. Hier worden de identificerende gegevens opgehaald die benodigd zijn voor het klantonderzoek.

Verificatie vindt plaats doordat de klant beschikt over (en controle heeft over) de inloggegevens (inlognaam, password en extra veiligheidscode) voor DigiD.

Omdat a.s.r. alle gegevens van het geldige ID-bewijs nu vanuit een onafhankelijk bron ontvangt, zal a.s.r. geen los ID-bewijs meer opvragen¹¹.

3.3 Screening

Screening van aanvragers vindt plaats bij:

Kredietrisico

- Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR)
- Kadaster
- Kamer van Koophandel

Integriteitsrisico

- Verificatie Informatie Systeem (VIS)
- Stichting Fraudepreventie Hypotheken (SFH)
- Europese sanctielijsten en de VN-Sanctielijst
- Nationale terrorismelijst
- OFAC/SDN-lijst;
- Lijst van Politiek Prominente Personen (PEP)

3.4 Herkomst van het vermogen

Op grond van de Wwft heeft a.s.r. een eigen verantwoordelijkheid om te controleren of de in te brengen eigen middelen uit een legale bron afkomstig zijn. Daarnaast moet a.s.r. de bron van de middelen onderzoeken en achteraf kunnen aantonen wie of wat die bron is en moet worden aangetoond dat dit onderzoek adequaat is uitgevoerd.

Daarom zal moeten worden gecheckt (of door middel van de kopie ID van de schenkers achteraf kunnen worden aangetoond) dat de schenkingsovereenkomst door die schenkers is getekend.

In het kader van de reconstructieplicht hoeft geen kopie identiteitsbewijs in het dossier te worden vastgelegd. Volstaan kan worden met het

⁹ Wanneer een aanvrager niet beschikt over een paspoort of ID Kaart kan een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd (of verblijfsvergunning voor bepaalde tijd met geldige aantekening) als geldig legitimatiebewijs worden gehanteerd.

¹⁰ De kopie van de betaling van de advieskosten of 1-cent storting hoeft niet te worden opgevraagd.

¹¹ Dit is (vooralsnog) alleen mogelijk bij de DigiThuis hypotheek

vastleggen van gegevens van het gecontroleerde identiteitsdocument.

a.s.r. zal vervolgens beoordelen of gezien het profiel, inkomen en/of leeftijd het aannemelijk is dat een klant over de aangetoonde hoeveelheid eigen middelen beschikt.

Wanneer onduidelijk is wat de herkomst van het vermogen is, kan a.s.r. een verklaring of aanvullende stukken voor opvragen.

3.5 Uitgesloten risicogroepen en activiteiten

Dit zijn sectoren / klanten / activiteiten waarbij a.s.r.:

- op ethische gronden niet betrokken wil raken¹² of;
- vanuit risicoperspectief afziet van het verstrekken van een financiering.

Activiteiten

Indien de aanvraag of aanvrager aantoonbaar betrokken is bij één van onderstaande activiteiten ziet a.s.r. op basis van ethische gronden en/of wettelijke eisen af van financiering:

- Witwassen van geld
- Financieren van terrorisme
- Mensenhandel/Mensensmokkel
- Handel in ivoor, wapens of exotische dieren
- Handel in ongeslepen edelstenen
- Productie, handel en verkoop van drugs
- Seksindustrie
- Verhuur of exploitatie van speelautomaten
- Overige activiteiten die de reputatie van a.s.r. kunnen schaden (bijvoorbeeld het plegen van fraude of een handeling die heeft geleid tot registratie op een van de door a.s.r. gehanteerde sanctielijsten).

Een hypotheek is een financiële verplichting met een lange looptijd. Om de verplichting gedurende de looptijd van de hypotheek te kunnen blijven voldoen dient sprake te zijn van vast en bestendig inkomen. a.s.r. ziet vanuit het oogpunt van kredietrisico daarom af van de verstrekking van een financiering met (zelfstandig) inkomen en inkomen als DGA uit:

- Professionele sportbeoefening
- Theater, dans en muziek (o.a. acteurs / artiesten / zangers / zangeressen)
- Impresariaat / managers van artiesten
- Professionele verhuur van of handel in onroerend goed
- Handel in tweedehands motorvoertuigen m.u.v. BOVAG gecertificeerde ondernemingen
- Pop-up shops
- Beluizen
- Nagelstudio's

¹² Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar het CDD beleid



4. Inkomen

Bij het vaststellen van het inkomen mag rekening worden gehouden met inkomensbronnen met een vast en bestendig karakter uitgekeerd in euro's.

4.1 Inkomen uit loondienst

Vaste componenten mogen worden meegenomen bij bepaling van het toetsingsinkomen. Hiertoe behoren:

- Bruto loon of salaris
- Vakantietoelage
- Vaste 13^e maand uitkering
- Vaste, gegarandeerde eindejaarsuitkering
- Onregelmatigheidstoelagen, mits bij het beroep behorend
- Levenslooptoelage (conform NHG)

Individueel Keuzebudget (IKB): Naast het vaste inkomen kan ook sprake zijn van een vrij besteedbaar budget: het Individueel Keuzebudget (IKB). Het IKB als geheel wordt niet tot het vaste inkomen gerekend. Alleen de vakantietoelage, een vaste, gegarandeerde levenslooptoelage en de eindejaarsuitkering worden als vaste componenten meegenomen. Als een klant een IKB wil meenemen in het toetsingsinkomen, dan zullen deze componenten uitgesplitst in euro's op de werkgeversverklaring vermeld moeten worden.

Variabele componenten mogen bij bepaling van het toetsingsinkomen worden meegenomen onder de volgende voorwaarden:

- Er moet sprake zijn van een structurele uitkering
- De hoogte van de bestanddelen wordt bepaald op basis van het bedrag over de laatste 12 maanden

Inkomenscomponenten die niet meegenomen worden bij bepaling van het toetsingsinkomen:

- Telefoonvergoedingen
- Veronderstelde aanvullingen i.v.m. sociaal minimum
- Auto-/fietsregelingen
- Onkostenvergoedingen (ongeacht of de kosten gemaakt zijn)

Kortlopende dienstverbanden (<6 maanden)

Bij een dienstverband dat op het moment van aanvragen minder dan 6 maanden geleden is ingegaan¹³, wordt een uitdraai van www.mijnuwv.nl

[nl](http://www.mijnuwv.nl) (UWV verzekeringsbericht) opgevraagd. Aan de hand hiervan wordt het toetsingsinkomen vastgesteld (ook wel: Inkomensbepaling Loondienst) Hierbij geldt:

- als het dienstverband reeds 3 maanden loopt, wordt het inkomen bepaald op basis van het UWV-bericht en is SV-loon van de laatste 3 maanden bepalend;
- als het dienstverband korter dan 3 maanden loopt, wordt het inkomen bepaald op basis van het UWV-bericht en is SV-loon van de laatste 3 jaar bepalend.

Als geen sprake is van een vast contract of een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring, wordt het inkomen altijd beoordeeld als zijnde flexwerker.

Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Het inkomen mag volledig meegenomen worden als de intentieverklaring minimaal 3 maanden na indiensttreding van de aanvrager is afgegeven en de proeftijd is verlopen. Wanneer na het moment van afgeven van de bindende offerte blijkt dat de afgegeven intentieverklaring niet wordt nagekomen, blijft de bindende offerte van kracht. Wel zal a.s.r. (afdeling Preventief Beheer) vaststellen op welke wijze de klant kan worden bijgestaan bij het vinden van een nieuwe baan.

Wanneer de intentieverklaring binnen 1 maand na het moment van uitbrengen van het bindend aanbod zou aflopen, dient voordat het bindend aanbod wordt uitgebracht de werkgever te worden gebeld om navraag te doen of het dienstverband daadwerkelijk omgezet gaat worden in een dienstverband voor onbepaalde tijd. Wanneer dit niet het geval is, dient de aanvrager te worden getoetst als flexwerker.

Tijdelijk dienstverband uitzendkrachten, oproepkrachten en flexwerkers

Voor tijdelijke dienstverbanden, uitzendkrachten (exclusief fase C¹⁴), oproepkrachten en hulpverleners wordt het inkomen als volgt vastgesteld:

- Het gemiddelde inkomen over de laatste 3 jaren, met een maximum van het jaarincome in het laatste jaar. Wanneer de klant voorafgaand aan het tijdelijke dienstverband werkloos was, mag de WW-uitkering worden

¹³ Dit geldt voor zowel tijdelijke als vaste dienstverbanden

¹⁴ In fase C is de uitzendkracht werkzaam op basis van een overeenkomst voor onbepaalde tijd

meegenomen bij het vaststellen van het gemiddelde inkomen

- Het tijdelijke inkomen wordt voor 100% meegenomen in het gemiddelde inkomen over de laatste 3 jaar.

Het inkomen van flexwerkers wordt bepaald op basis van SV-loon, eventueel aangevuld met het inkomen uit zelfstandige arbeid.

Tijdelijk dienstverband met voorwaardelijke intentie

Wanneer aan de verlenging van het dienstverband een voorwaarde wordt gesteld is geen sprake van een onvoorwaardelijke intentie.

Een voorwaarde kan bijvoorbeeld zijn het afronden van een vervolgopleiding.

Alleen binnen de medische sector is het mogelijk een voorwaardelijke intentie goed te keuren mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Werkzaam in medische sector
- Klant heeft opleiding tot basisarts afgerond
- Er mag worden gerekend met het actuele inkomen (er mag geen rekening worden gehouden met een toekomstig inkomen)

Let op: De voorwaardelijke intentie past niet onder NHG

Perspectiefverklaring

Indien een aanvrager een uitzendcontract heeft met perspectiefverklaring is het mogelijk om het huidige inkomen als toetsinkomen te gebruiken. Er moet minimaal een half jaar (26 weken) via hetzelfde uitzendbureau gewerkt zijn om in aanmerking te komen voor de perspectiefverklaring. Dit onder de voorwaarde dat van de laatste 14 maanden er 12 maanden is gewerkt (aan te tonen via een UWV verzekeringsbericht).

De perspectiefverklaring kan worden aangevraagd bij het uitzendbureau. a.s.r. volgt hiermee de NHG-voorwaarden en voor meer informatie kan de NHG-site worden geraadpleegd.

De perspectiefverklaring is geldig voor een periode van 6 maanden. Een werkgeversverklaring mag in combinatie met de perspectiefverklaring ook maximaal 6 maanden oud zijn.

Arbeidsmarktscan

De arbeidsmarktscan wordt uitgevoerd bij flexwerkers die minimaal 1 jaar werkzaam zijn en waarbij de standaardregeling en

perspectiefverklaring niet kunnen worden toegepast. Met de arbeidsmarktscan wordt de verdien capaciteit van een flexwerker vastgesteld. Het uiteindelijke toetsinkomen is de berekende verdien capaciteit (of het huidige inkomen indien dat lager is). Er dient een minimale score van 70 te worden behaald. De score kan worden ingezet bij zowel NHG als niet NHG.

Let op: De arbeidsmarktscan kan niet worden gebruikt bij uitzendkrachten.

Oversluiten zonder werkgeversverklaring (zonder NHG)

Voor de situatie waarbij sprake is van oversluiten van een niet NHG-lening kan een werkgeversverklaring achterwege blijven onder de voorwaarden dat:

- De LTMV van de lening maximaal 90% marktwaarde woning bedraagt;
- De klant langer dan 1 jaar aantoonbaar een vast dienstverband heeft.

Wanneer geen werkgeversverklaring wordt opgevraagd mag alleen het brutoloon (inclusief vakantiegeld) als de inkomensbestanddelen op de salarisstrook worden meegenomen.

Inkomensverklaring voor loondienst

Het toetsinkomen kan ook worden bepaald aan de hand van een inkomensbepaling voor loondienst. Hierbij downloadt de klant zijn of haar verzekeringsbericht van het UWV. Dit verzekeringsbericht kan door de adviseur in de tool worden geüpload. Er hoeven dan geen werkgeversverklaring en bankafschrift te worden aangeleverd. a.s.r. volgt hiermee de NHG-voorwaarden en voor meer informatie kan de NHG-site worden geraadpleegd.

Let op: Naast de inkomensbepaling dient altijd een salarisstrook te worden ontvangen¹⁵.

Voor NHG dient, aan de hand van een door de aanvrager te overleggen salarisstrook of een arbeidsovereenkomst, het volgende te worden gecontroleerd:

- a. de hoogte van de werknemersbijdrage pensioen; en
- b. of de aanvrager nog in dienst is bij de werkgever.

Indien er geen sprake is van NHG en de pensioenafdracht is niet noodzakelijk voor de hypotheekverstrekking kan de controle op de loonstrook achterwege blijven.

¹⁵ Dit geldt niet voor de DigiThuis hypotheek, tenzij een pensioenbijdrage noodzakelijk is

De inkomensbepaling geldt voor zowel NHG als niet-NHG. Voor nadere informatie wordt verwezen naar www.inkomensbepalingloondienst.nl

Aantonen inkomsten uit loondienst aan de hand van:

- Werkgeversverklaring
- Salarisstrook
- Rekeningoverzicht
- Arbeidsovereenkomst
- Perspectiefverklaring
- UWV Verzekeringsbericht

Bijzonderheden

Loonbeslag of looncessie

Wanneer er sprake is van loonbeslag of looncessie is een financiering niet mogelijk.

Loonbetaling per kas

Wij accepteren geen inkomens waarbij sprake is van loonbetaling per kas.

Proeftijd

Een bindende offerte kan alleen worden opgesteld als de proeftijd met succes is doorlopen en dit door de werkgever schriftelijk is bevestigd, of als de werkgeversverklaring is opgesteld na het verstrijken van de proeftijd.

Inkomensverhoging

Een inkomensverhoging mag alleen worden meegenomen wanneer deze onvoorwaardelijk vaststaat en binnen 6 maanden na vaststellen van het toetsinkomen in gaat.

Hierbij kan worden gedacht aan:

- Een door de werkgever onvoorwaardelijk toegezegde en schriftelijk aangetoonde inkomensstijging;
- Een reguliere cao-verhoging;
- Een onvoorwaardelijk vaststaande verhoging van een uitkering waaronder een pensioenuitkering of een AOW-uitkering. De uitkering moet vast en bestendig en niet onderhevig aan herkeuringen zijn.

Wanneer de inkomensstijging niet in lijn ligt met het huidige inkomen, dan wordt een onderbouwing gevraagd.

Meerdere dienstverbanden

Indien een aanvrager meerdere dienstverbanden¹⁶ heeft, moet worden aangetoond dat alle inkomens

vast en bestendig zijn. Wanneer de bestendigheid van de inkomens is vastgesteld, mag worden gerekend met het totale inkomen. Als de totale arbeidsduur meer dan 40 uur bedraagt dient te worden aangetoond dat de aanvrager al minimaal 2 jaar dit aantal uren werkt en moet het aannemelijk zijn dat de aanvrager dit aantal uren ook in de toekomst kan blijven voldoen.

Buitenlands inkomen

Inkomen uit loondienst, winst uit onderneming of resultaat uit overige werkzaamheden afkomstig van een buitenlandse onderneming wordt niet meegenomen bij de inkomstenstoets.

Alleen wanneer sprake is van inkomsten uit loondienst, niet zijnde het inkomen van een directeur/groootaandeelhouder kan de acceptant besluiten hiervan af te wijken, wanneer na nader onderzoek wordt vastgesteld dat sprake is van een gerenommeerde onderneming.

Al het inkomen uit het buitenland dient te worden uitbetaald in euro's.

Voor buitenlands inkomen dat in Nederland belast wordt, geldt de reguliere woonquote tabel, ook als er sprake is van de zogenaamde 30%-regeling. Voor inkomen dat niet in Nederland belast wordt, wordt de woonquote gehanteerd voor leningen waarvan de rente niet aftrekbaar is. Indien de partner een in Nederland belastbaar inkomen geniet, wordt op het partnerinkomen de normale woonquote toegepast.

4.2 Zelfstandig inkomen

Voor de inkomstenstoets van zelfstandige ondernemers en directeuren / grootaandeelhouders wordt gewerkt met een inkomensverklaring. Deze kan de klant alleen aanvragen bij een van de specialistische partijen waarmee a.s.r. samenwerkt:

- Raadhuys Tax Legal Accounting, www.raadhuys.eu
- Pentrax, www.pentrax.nl
- Overviewz, www.overviewz.nl
- Zakelijk Inkomen www.zakelijkinkomen.nl

De inkomensverklaring geldt voor zowel NHG als Niet-NHG. Bij Niet-NHG dient de verklaring te zijn opgesteld conform de a.s.r. richtlijnen of de richtlijnen van NHG.

¹⁶ Zie voor de combinatie dienstverband en zelfstandig inkomen hoofdstuk 4.2

De criteria waarmee deze partijen het ondernemersinkomen vaststellen, zijn afgestemd op de acceptatievoorwaarden van a.s.r, die overeenkomen met de NHG-voorwaarden. Ze zijn op de website van NHG te vinden. Het bespreken van deze voorwaarden kan (uitsluitend) rechtstreeks met de betreffende organisatie. Voor meer informatie zie: <https://www.nhg.nl/Professional/Advies-en-verstrekking/NHG-voor-ondernemers>

Indien een aanvrager zelfstandig inkomen heeft naast een vast dienstverband, dient te worden vastgesteld dat beide inkomensstromen vast en bestendig zijn. Deze analyse dient te worden opgenomen in de risico analyse. Wanneer de bestendigheid van de inkomens is vastgesteld, mag worden gerekend met het totale inkomen. Als de ingeschatte totale arbeidsduur meer dan 40 uur bedraagt dient te worden aangetoond dat de aanvrager al minimaal 2 jaar dit aantal uren werkt en dient het aannemelijk te zijn dat deze inzet ook voor de toekomst bestendig is.

DGA (Directeur Groot Aandeelhouder)

Indien het aandelen belang > 5%, is een inkomensverklaring van de specialistische partijen verplicht.

4.3 Overige inkomensbronnen

Naast inkomen uit loondienst en zelfstandig inkomen zijn er ook andere bronnen van inkomsten die meegenomen kunnen worden bij de bepaling van de maximale leencapaciteit.

Uitkeringen

Uitkeringen kunnen als inkomen worden meegenomen indien:

- de uitkering aantoonbaar blijvend is toegekend, en;
- er geen sprake is van een herkeuringsplicht.

Wel meegenomen worden:

- IVA-uitkeringen¹⁷
- ANW-uitkeringen en WIA-uitkeringen met een beperkt karakter, enkel voor de duur van de uitkering
- Wajong-uitkeringen (met uitzondering van studieregeling)

Niet meegenomen worden:

- Bijstandsuitkering
- Uitkeringen van tijdelijke aard (bijvoorbeeld WW, WGA)¹⁸

- Ontvangen PGB ten behoeve van de inkoop van zorg
- Ontvangen PGB ten behoeve van de verlening van zorg binnen familiekring

Persoonsgebonden Budget

De ontvangen persoonsgebonden budget ten behoeve van de inkoop van zorg moet worden beschouwd als een onkostenvergoeding en kan daarom niet worden meegenomen als inkomen.

Het ontvangen persoonsgebonden budget ten behoeve van het verlenen van zorg is wel een inkomensbron. Hierbij moet de bestendigheid van het inkomen worden vastgesteld. Uit dien hoofde wordt de PGB voor zorg verleend aan naaste familie niet meegenomen bij het vaststellen van het inkomen.

Tijdelijke uitkering

Een tijdelijke uitkering kan niet worden meegenomen als inkomensbron. Wanneer de (tijdelijke) uitkering gegarandeerd over gaat in een (vaste) pensioenuitkering en de lening op basis van het pensioeninkomen betaalbaar is, kan rekening worden gehouden met het pensioeninkomen, mits de lasten in de tussenliggende periode kunnen worden gedragen. Dit moet worden onderbouwd aan de hand van de vermogenspositie van de klant.

De te overbruggen periode mag maximaal 1 jaar zijn.

Pensioen

Als de klant al met pensioen is, bestaat het toetsingsinkomen uit alle pensioeninkomsten die de klant ontvangt. Pensioeninkomsten moeten in euro's te worden uitgekeerd.

Als de klant binnen 10 jaar en 8 maanden de pensioendatum bereikt, wordt er bij het bepalen van de maximale leencapaciteit rekening gehouden met een inkomensvermindering bij pensionering. Het pensioeninkomen wordt getoetst aan de woonquote van een AOW-gerechtigde. Voor de verstrekking van het gevraagde bedrag dient ook deze toets positief te zijn. Daarnaast moet worden vastgesteld of de lasten kunnen worden gedragen gedurende eventuele overbruggingsperiodes door het verschuiven van de AOW-gerechtigde leeftijd en de pensioendatum.

Wanneer sprake is van meerdere pensioenen kan de ingangsdatum variëren. Wanneer de ingangsdatum van de pensioenuitkeringen valt

¹⁷ Hierin kijkt a.s.r. af van de NHG-richtlijnen

¹⁸ Hierin kijkt a.s.r. af van de NHG-richtlijnen



binnen een periode van 12 maanden na de ingangsdatum van de AOW uitkering, mag bij de beoordeling worden uitgegaan van de AOW datum als datum van pensionering. Als de ingangsdatum van de pensioenuitkering buiten een periode van 12 maanden valt, zal moeten worden vastgesteld of de klant ook in de overbruggingsperiode de financieringslasten kan voldoen.

Tijdelijk tekort

Indien sprake is van een tijdelijk inkomstekort tot aan het moment waarop de pensioenuitkering in gaat, moet de klant de werkelijke hypotheeklasten kunnen voldoen. Bij een tekort dient de klant aan te tonen over voldoende (vrij besteedbare) middelen te beschikken om het tekort te kunnen opvangen. Dit kan voor een periode van maximaal 12 maanden.

Inkomen uit lijfrente

Dit inkomen kan worden meegenomen onder de volgende voorwaarden:

- Voor de (restant) duur van de uitkering¹⁹.
- De inkomsten mogen alleen worden meegenomen als de uitbetaling in euro's is en nog minimaal 5 jaar wordt voortgezet.
- Het gedeelte van de lening dat na het wegvallen van de lijfrente niet binnen de norm past, dient uiterlijk op de einddatum van de lijfrentebetalingen te zijn afgelost.
- De lijfrenten dienen uitgekeerd te worden door een verzekeringsmaatschappij die in Nederland is gevestigd, die beschikt over de vereiste vergunning voor het aanbieden van levensverzekeringsproducten overeenkomstig het bepaalde in de WFT en die onder toezicht valt van een Nederlandse toezichthouder.
- Voor bankspaarproducten gelden dezelfde voorwaarden.

Alimentatie

Partneralimentatie mag als inkomen worden meegenomen onder de volgende voorwaarden:

- De inkomsten mogen alleen worden meegenomen gedurende de resterende periode waarvoor de betaling van de alimentatie vaststaat;
- Wanneer sprake is van een indexatie van de alimentatie mag rekening worden gehouden met indexatie tot het moment van de hypotheekaanvraag;
- Het bedrag dat door deze inkomsten meer geleend mag worden, dient gedurende de resterende looptijd van de alimentatie te worden afgelost.

Kinderalimentatie daarentegen wordt beschouwd als onkostenvergoeding en mag niet worden meegenomen in de berekening van het inkomen.

Huurinkomsten

Huurinkomsten kunnen niet worden meegenomen. Eventuele rente- en aflossingsverplichtingen²⁰ die voortvloeien uit een tweede woning worden in mindering gebracht op het inkomen. Indien er huuropbrengsten zijn mogen deze worden verrekend met de lasten. Let op: bij NHG worden enkel de rente- en aflossingsverplichting meegenomen.

Inkomen uit vermogen

Inkomen uit vermogen kan niet worden meegenomen.

Aantonen overige inkomsten aan de hand van:

Pensioen

- Totaaloverzicht van Mijnpensioenoverzicht.nl of
- Uitkeringsbesluiten in combinatie met een maandspecificatie

Uitkeringen

- Uitkeringsbesluiten + maandspecificatie

Echtscheiding

- Echtscheidingsbeschikking
- Inschrijving in burgerlijke stand
- Echtscheidingsconvenant (als deze is opgemaakt)

Lijfrentes

- Uitkeringsbesluit lijfrente

¹⁹ Hierin wijkt a.s.r. af van de NHG richtlijnen

²⁰ Hiervoor mogen de werkelijke lasten worden aangehouden



5. Financiële verplichtingen

Lasten van financiële verplichtingen worden volledig meegenomen en in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast. Dit geldt voor alle verplichtingen. Deze kunnen blijken uit de BKR-toetsing, uit aangeleverde stukken (o.a. werkgeversverklaring, bankafschrift) en/of zijn opgegeven door de aanvrager.

5.1 Financiële verplichtingen uit het BKR

De verplichtingen dienen als volgt in de beoordeling te worden meegenomen:

Soort krediet	Mee te nemen lasten
Aflopend krediet (AK)	2% per maand van de oorspronkelijke hoofdsom of met werkelijke lasten, mits wordt aangetoond dat er sprake is van een gelijkblijvend of afnemend maandbedrag gedurende de gehele looptijd.
Revolverend krediet (RK)	2% per maand van de kredietlimiet
Verzendhuiskrediet (VK)	2% per maand van de kredietlimiet
Telecommunicatie (TC)	2% per maand van de kredietlimiet
(Operational) Lease (OA)	2% per maand van het bedrag dat in het BKR geregistreerd staat
Zakelijk Krediet (ZK) ²¹	Positieve registratie. Rentelast is reeds in mindering gebracht op resultaat.
Zakelijk overige financiële verplichtingen (ZO)	Negatieve toetsing. Er is sprake van een achterstand. Aanvraag dient te worden afgewezen.
Hypothecair krediet overige onroerende zaken (HO)	Positieve registratie, toetsing 2% per maand van het bedrag dat in het BKR geregistreerd staat. Eventueel berekenen op basis van werkelijke last. (NHG geen rekening houden met huuropbrengst)

²¹ Wanneer sprake is van een zakelijk krediet (ZK) in combinatie met een loondienstinkomen dient nader onderzoek te worden gedaan.

²² Hierin wijkt a.s.r. af van de NHG-richtlijnen.

²³ Tenzij sprake is van een positief advies van Preventief, intensief en bijzonder beheer (PIBB)

RN-codering (restschuld met aanspraak op NHG)

Bij kwijtschelding NHG is sprake van een restschuld waarbij aanspraak gemaakt kan worden op NHG. In de BKR is dit zichtbaar gemaakt door het plaatsen van een RN-codering (voorheen de HY2-codering). Mits wordt voldaan aan de reguliere acceptatievoorwaarden en acceptatienormen en de klant door NHG voor de restschuld finaal is gekweten, kan aan de klant zowel onder NHG als niet onder NHG een financiering worden verstrekt tot maximaal 100% van de marktwaarde van de woning. Overigens kan een aanvraag waarbij sprake is van een RN2-codering niet worden geaccepteerd. Er is dan sprake geweest van een betalingsachterstand. Een aanvraag waarbij sprake is van een RH-codering (restschuld zonder NHG) kan uitsluitend worden geaccepteerd wanneer is aangetoond dat er geen sprake is geweest van betalingsachterstanden en dat de lasten voortvloeiend uit de restschuld met positief resultaat in de toetsing betrokken worden.

LET OP: bij de oude HY2-codering moet de Praktisch Laatste Aflostdatum zijn ingevuld en gelijk zijn aan de eerste aflostdatum. Wanneer deze data niet zijn ingevuld, kunnen wij de aanvraag niet accepteren, omdat het dan wellicht geen kwijtschelding betreft maar een achterstand op de hypotheek.

Leen/schenkconstructies

Wij accepteren geen constructies waarin ouders/derden een bedrag aan onze aanvragers lenen en vervolgens de lasten terugschenken. In dergelijke gevallen moeten de lasten gewoon in de beoordeling meegenomen worden. Of het betreffende bedrag moet echt worden geschonken, zonder terugbetaal- of renteverplichting.

Niet acceptabele financieringen

De volgende aanvragen worden niet geaccepteerd.²²

- Klanten die de afgelopen 12 maanden een achterstand op een lopende hypotheek bij a.s.r hebben gehad²³;
- RN2-codering;
- Een (lopende en/of afgeloste) lening met een A-codering;
- Een hypotheekachterstand (HY);
- Een saneringsregeling (voorheen saneringskrediet/ schuldbemiddeling) (SR);
- Een rekening overstand (RO);
- Coderingen 1 t/m 5 en code A en H.

Uitzondering: Een A-codering als gevolg van een juridische procedure kan alleen worden goedgekeurd indien de klant aantoont dat de achterstand op advies van diens advocaat is ontstaan.

Aandachtspunten

De volgende zaken verdienen extra aandacht:

- Wanneer een klant een A-codering heeft op een (hypothecaire) geldlening bij een andere geldgever dient de aanvraag te worden afgewezen;
- Ook wanneer sprake is van twijfelachtig BKR gedrag dient de aanvraag te worden afgewezen. Van twijfelachtig BKR gedrag is sprake wanneer bijvoorbeeld geldleningen meerdere malen zijn overgesloten en/of verhoogd (stapelgedrag). De acceptant mag hier alleen van afwijken, wanneer een plausibele verklaring voor het gedrag wordt gegeven door klant;
- Wanneer sprake is van slecht betaalgedrag op een lopende hypotheek bij a.s.r. dient contact te worden opgenomen met de afdeling PIBB.

BKR buitenland

Een buitenlandse toetsing is van toepassing indien de aanvrager:

- grensarbeider is;
- woonachtig is geweest in België, Duitsland, Oostenrijk, Italië of Curaçao/Bonaire/Sint Maarten²⁴;
- de nationaliteit bezit van België, Duitsland, Oostenrijk, Italië of Curaçao/ Bonaire/Sint Maarten.

Voor de toetsing dient de klant een document te overhandigen met de laatst bekende verblijfplaats in dat land, waarna de volgende toetsing wordt verricht:

België	NBB-toets
Duitsland	Schufa-toets
Oostenrijk	KSV-toets
Italië	CRIF-toets
Curaçao, Bonaire, Sint Maarten	CBB-toets

(Eventueel) Aantonen kredieten aan de hand van:

- Finale kwijting NHG
- Verklaring goed betaalgedrag vorige geldgever
- Aflosbewijs
- Rekeningoverzicht
- Contracten/schuldopgaves

5.2 Overige financiële verplichtingen

- Langlopende verplichtingen met uitzondering van studieschulden (die niet bij het BKR zijn geregistreerd en minimaal nog 5 jaar lopen) moeten voor de werkelijke last in de beoordeling worden meegenomen;
- Kortlopende verplichtingen dienen te worden getoetst tegen 2% per maand;
- Indien bij zelfstandigen sprake is van zakelijke financiële verplichtingen dan mogen deze verplichtingen buiten beschouwing worden gelaten, wanneer deze aantoonbaar reeds ten laste van de winst zijn gebracht;
- Studieschulden dienen te worden meegenomen conform de richtlijnen van NHG.

Erfpachtcanon

De periodieke lasten van de erfpacht (erfpachtcanon) worden als rentelast opgenomen in de maximale hypotheekberekening. Hierbij wordt rekening gehouden met de resterende looptijd van de erfpachtcanon.

Bij een oplopende erfpachtcanon wordt rekening gehouden met het gemiddelde van het totaalbedrag dat betaald dient te worden over de periode dat de canon oploopt. Bij het bepalen van het gemiddeld bedrag wordt uitgegaan van het moment van aankoop.

Partneralimentatie

Het bedrag van de alimentatieverplichting aan de ex-partner wordt, voor de resterende periode, in mindering gebracht op het inkomen.

De alimentatieverplichting dient te worden geïndexeerd op basis van het door het Landelijk Bureau Inning Onderhoudsbijdragen (LBIO) gepubliceerde percentage, tenzij door de voormalige partners nadrukkelijk is afgesproken dat geen indexatie van toepassing is.

Aantonen overige financiële verplichtingen aan de hand van:

- Contracten/schuldopgaves
- Mijn DUO-overzicht/Studieschuld-opgave (oorspronkelijk leenbedrag)
- (Af)koopakte/erfpachtovereenkomst (in taxatierapport)
- Echtscheidingsconvenant (als deze niet is opgemaakt, de echtscheidingsbeschikking)

²⁴ Alleen deze landen kennen een systeem voor kredietregistratie

6. Onderpand

Onderpanden kunnen gefinancierd worden onder de volgende voorwaarden:

- Bestemd en geschikt voor permanente bewoning door de aanvragers van de financiering (en eventueel hun inwonende kinderen);
- Gelegen in Nederland;
- Vrij van huur;
- Onderpanden waarvan uit het taxatierapport blijkt dat deze niet courant zijn, zijn niet acceptabel. Indien de waarde van de woning is bepaald op basis Calcasa wordt de courantheid afgeleid uit het "confidence level". Bij onderpanden met een confidence level < 4 dient de courantheid te worden aangetoond middels een taxatierapport;
- Niet bestemd voor meerdere bewoning;
- Uiterlijk op de passeerdatum van de hypotheek economisch en juridisch eigendom van de geldnemer.

Aanvullend dient er rekening te worden gehouden met:

- Onderpanden met een marktwaarde < €100.000,- worden alleen met NHG gefinancierd;
- Bij combinatiepanden (woon-/praktijkpanden, woon-/winkelpanden, woon-/kantoorruimten) mag het bedrijfs gedeelte dat niet als hoofdverblijf dient, maximaal 20% van het totale oppervlak bedragen. Daarnaast dient het bedrijfs gedeelte in eigen gebruik te zijn en niet aan derden te worden verhuurd;
- Bij houten skeletbouw dient extra aandacht te worden besteed aan de courantheid en de staat van onderhoud van de te financieren woning. Alleen wanneer - door een erkend taxateur - is vastgesteld dat sprake is van een courante woning en dat na een eventuele meegefinancierde verbouwing sprake is van een voldoende tot goede staat van onderhoud kan de financiering worden verstrekt;
- a.s.r. financiert uitsluitend nieuwbouwwoningen op basis van projectbouw.

Koopconstructies

a.s.r. financiert geen koopconstructies. Bij uitzondering zijn alleen de volgende koopconstructies - onder borgstelling van Waarborgfonds Eigen Woning (NHG) - toegestaan:

- Koopgarant
- Koopcomfort (op eigen grond)
- Slimmer kopen
- Koop Goedkoop
- Maatschappelijk gebonden eigendom (MGE)

- Maatschappelijk Verantwoorde Eigendom (MVE)
- Groninger Akte

Starterslening

SVn komt als eerste met een offerte en neemt hierin de voorwaarden voor een tweede hypotheekinschrijving op. Is de offerte eenmaal uitgebracht door SVn, dan kan deze niet meer worden gewijzigd. De hoogte van de eerste hypotheek die wordt gesloten bij a.s.r. moet worden gebaseerd op de hoogte van de Starterslening. Er kan door a.s.r. pas een offerte worden uitgebracht na ontvangst van de toezegging door SVn.

Let op:

- Startersleningen kunnen enkel met dekking van NHG worden gefinancierd.
- Het is niet mogelijk om een SVN starterslening te sluiten in combinatie met de a.s.r. startershypotheek.

Uitgesloten onderpanden

De volgende onderpanden worden **niet** gefinancierd:

- Bedrijfspanen
 - Winkelpanden
 - Praktijkruimten
 - Kantoren
 - Woon-/winkelpanden, waarbij het woongedeelte kleiner is dan 80% van de totale ruimte
- Beleggingspanden
 - Ontwikkelings-/handelspanden
 - Verhuurde panden (Inclusief kamerverhuur)
- Bijzondere onderpanden
 - Stacaravans
 - Pleziervaartuigen
 - Houten chalets
 - Panden of grond met agrarische bestemming
 - Woonhuizen op industrieterrein
 - Woonboten/watervilla's
 - Serviceflats
 - Uitsluitend grond, zonder concreet bouwplan
 - Onderpanden die op grond van de aard, ligging en gebruik een verhoogd risico op incourantheid hebben. Bijvoorbeeld onderpanden met groot achterstallig onderhoud zonder gedegen onderhoudsplan en passende begroting

- Recreatiewoningen (zowel eigen gebruik als in verhuurde staat)
- Panden gebruikt door woongroepen
- Appartementen zonder actieve Vereniging van Eigenaren (VvE)
- Kluspanden (bestaande bouw)
- Zelf- en individuele bouw (nieuwbouw, door de klant zelf gebouwd of door een aan de klant gelieerde aannemer)

Financiering is tevens niet mogelijk wanneer sprake is van:

- Lidmaatschapsrecht (Coöperatieve Flatexploitatie Vereniging);
- Recht van Opstal;
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

ABC- en ABA-constructie

Een ABC-constructie, een AB/BC-constructie of een vergelijkbare constructie wordt altijd individueel beoordeeld. a.s.r. werkt vanzelfsprekend niet mee aan een constructie waarbij vermoedelijk sprake is van witwassen.

De ABC-constructie wordt hieronder toegelicht: *Partij A verkoopt een object aan partij B en vervolgens wordt het object binnen 12 maanden doorverkocht aan partij C. Het object wordt echter maar eenmaal geleverd, het eigendom gaat rechtstreeks van A naar C.*

Let op: a.s.r. werkt ook niet mee aan een zogenaamde ABA-constructie. Hiervan is sprake wanneer een pand (op papier) verandert van eigenaar en binnen 12 maanden weer terug wordt geleverd, met als enig doel de contante waarde bij oversluiten te vermijden.

6.1 Verbouw

Aanpassingen en/of verbeteringen (onder meer energiebesparende voorzieningen) aan de woning kunnen worden gefinancierd. De geplande verbouwkosten worden in depot gehouden als zekerheid voor de daadwerkelijke uitvoer van het werk. Eventuele inbreng van eigen middelen dient bij aanvang van de lening als eerste te worden gebruikt.

6.1.1 Bouwdepot

Het volledige bedrag van de verbouwkosten moet in depot worden gehouden. Er geldt geen minimumbedrag voor het bouwdepot en er wordt

geen aanbetaling gedaan. In de volgende gevallen is een bouwdepot verplicht:

- Bij nieuw te bouwen of in aanbouw zijnde woningen
- Bij verbouw
- Bij het aanbrengen van energie besparende voorzieningen
- De kosten van reparatie van het achterstallig onderhoud

Van een bouwdepot kan worden afgezien als het bedrag van de verbouwing in box 3 wordt getoetst en de financiering past binnen de reguliere voorwaarden. Dit geldt niet voor de Verduurzamingshypotheek.

Voor het bouwdepot gelden de volgende voorwaarden:

- De maximale looptijd bij bestaande bouw is 1 jaar;
- De maximale looptijd bij nieuwbouw en de Verduurzamingshypotheek is 2 jaar
- De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan het gewogen gemiddelde van de hypotheekrente over de lening minus 1% (met een minimum van 0%)²⁵.
- De volgorde van uitbetalen is, zowel bij verbouw als bij nieuwbouw, als volgt:
 1. Inbreng van eigen middelen
 2. Aanspraak op overbruggingskrediet
 3. Aanspraak op depotgelden
- Uitbetalingen vinden plaats op basis van:
 - door de geldnemer goedgekeurde facturen en bouwnota's
 - aanvullende taxatierapporten
 - certificaten van het Gemeentelijk Bouwen en Woningtoezicht
 - Artikel 1c van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (Verduurzamingshypotheek)
- Het restant van het bouwdepot (alleen niet-NHG) wordt standaard uitgekeerd aan de klant indien het saldo lager is dan € 7.500²⁶. Bij een saldo hoger dan €7.500 en/of NHG moet het restant bouwdepot in mindering worden gebracht op de hoofdsom van de hypotheek.

Let op: Het resterende saldo van een depot van een Verduurzamingshypotheek mag niet worden uitgekeerd en moet in mindering worden gebracht op de hoofdsom van de hypotheek (met uitzondering van de ingehouden aflossing wanneer het depot niet is gebruikt).

²⁵ Bij een Verduurzamingshypotheek is de vergoeding gelijk aan de hypotheekrente

²⁶ Met uitzondering van een bouwdepot voor energiebesparende voorzieningen



6.1.2 Energiebesparende voorzieningen (EBV)

Energiebesparende voorzieningen kunnen worden meegefinancierd tot 106% marktwaarde (MW).

Let op: alleen de daadwerkelijke investeringen in energiebesparende voorzieningen mogen boven 100% van de marktwaarde worden gefinancierd. Dus niet ook nog eens de waardevermeerdering door EBV. Hierin is a.s.r. NHG volgend. Alles wat aan energiebesparende voorzieningen wordt meegenomen in de financiering wordt in het bouwdepot geplaatst. Uitbetaling uit het bouwdepot geschiedt op reguliere wijze, waarbij de voorziening aan de hand van nota's dient te worden aangetoond.

Als er alleen wordt geïnvesteerd in EBV, dan is de marktwaarde van de woning, voordat de EBV zijn gerealiseerd, gelijk aan de marktwaarde vóór de verbouwing:

- De maximale lening is in dat geval: 100% van de marktwaarde woning vóór verbouwing plus de gegeven EBV-kosten.
- Dit bedrag mag niet hoger zijn dan 106% van de marktwaarde ná verbouwing.

Bij een combinatie van EBV en een andere kwaliteitsverbeteringen:

- De maximale lening is dan: 100% van de marktwaarde woning (exclusief waardevermeerdering door EBV, inclusief waardevermeerdering door andere kwaliteitsverbetering) plus de EBV-kosten.
- Dit bedrag mag niet hoger zijn dan 106% van de marktwaarde na verbouwing (inclusief waardevermeerdering door zowel EBV als andere kwaliteitsverbetering).

Voor rekenvoorbeelden zie NHG-site: <https://www.nhg.nl/V-N/Veelgestelde-vragen/Berekeningen-EBV>

Voor een actueel overzicht van de voorzieningen die in aanmerking komen wordt verwezen naar de NHG-richtlijnen²⁷.

6.1.3 Energiebespaarbudget (EBB)

Met het Energiebespaarbudget kan de klant aanvullend een hypothecaire financiering van energiebesparende voorzieningen realiseren zonder zich op voorhand definitief vast te leggen op de te nemen maatregelen (en de leveranciers). Het maximale bedrag van het Energiebespaarbudget is 6% van de marktwaarde

van de woning (eventueel inclusief waardevermeerdering door reguliere verbouwing). a.s.r. is hierin NHG volgend en meer informatie en rekenvoorbeelden zijn te vinden op de NHG-site.

6.1.4 Inkomenstoets EBV

Als er energiebesparende voorzieningen worden aangeschaft met een (gezamenlijke) toetsingsinkomen dat groter is dan € 33.000,00 dan wordt maximaal € 9.000,00 (afhankelijk van de investering) buiten beschouwing gelaten bij het berekenen van de maximale hypotheek. Dit bedrag wordt later weer bij de berekende maximale hypotheek opgeteld, waardoor de klant een hoger bedrag kan lenen.

6.1.5 Verduurzamingshypotheek

De Verduurzamingshypotheek kan tot maximaal € 25.000,- worden bijgesloten door klanten die een WelThuis of DigiThuis hypotheek afsluiten²⁸. Het bedrag in dit leningdeel zal geheel besteed moeten worden aan energiebesparende maatregelen van de woning. Er kan, vanuit de regelgeving in de Tijdelijke regeling Hypothecair Krediet (TRHK) tot maximaal 106% van de marktwaarde (MW) worden geleend voor verduurzaming, als apart op te nemen budget waarbij de klant gedurende 2 jaar de tijd heeft om te bepalen of, en zo ja hoe, hij dit wil besteden (Energiebespaarbudget).

Alle besparingsmaatregelen boven de €25.000, maar vallend binnen de 106%²⁹ MW ruimte, vallen buiten de scope. De extra financiering kan desgewenst regulier worden meegenomen.

De verduurzamingshypotheek telt niet mee bij de bepaling van de risicoklasse vaststelling.

6.2 Nieuwbouw

Bij nieuwbouw wordt de marktwaarde op de volgende manier berekend (tenzij er een taxatierapport beschikbaar is): VON + meerwerk.

Wanneer het meerwerk meer is dan 20% van de koop- / aanneemsom³⁰ dient de waarde van de woning (inclusief het meerwerk) te worden aangetoond door middel van een taxatierapport.

De verstrekking is gemaximeerd op koop- / aanneemsom + meerwerk.

²⁷ Zie artikel 1b Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

²⁸ Dit geldt niet voor de Levensrente Hypotheek

²⁹ Voor de DigiThuis hypotheek is dit 86%

³⁰ Hierbij wordt de waarde vermeerderd meerwerk zoals opbouw / uitbouw niet meegerekend



Het renteverlies is afhankelijk van de rentestand en de duur van de bouw. Er mag voor maximaal één jaar aan renteverlies worden meegefinancierd (met een maximum van 4%) tot maximaal 100% van de marktwaarde. Het renteverlies is niet fiscaal aftrekbaar en moet worden getoetst in box 3.

a.s.r. financiert alleen projectbouw.

Zekerheidstellingen bij nieuwbouw

Voor projectbouw dient een **waarborgcertificaat**³¹ te zijn afgegeven door een door Stichting Garantie Woning goedgekeurde instelling. Het keurmerk dient te blijken uit de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Maandtermijnen bouwdepot

De klant kan kiezen uit 2 opties, namelijk;

1. De klant betaalt de volledige maandtermijn of
2. De klant betaalt het volledige aflosdeel en de gesaldeerde rente.

Let op: het is niet mogelijk om dubbele lasten en/of renteverlies vanuit het bouwdepot te onttrekken, in dat geval dient dit uit eigen middelen te worden voldaan of consumptief te worden bij geleend.

6.3 Bijzondere objecten

Bij onderstaande bijzondere objecten worden de aanvragen voor financiering in behandeling genomen.

Woonboerderij

Voor boerderijen waarvan de agrarische bestemming is verdwenen en die uitsluitend gebruikt kunnen worden als woonhuis gelden de volgende voorwaarden:

- De waarde dient altijd te worden aangetoond aan de hand van een taxatierapport;
- Er moet sprake zijn van een courantheid tussen 0-6 maanden.
- Uitgangspunt is de courantheid zoals bepaald in het taxatierapport. Wanneer de werkelijke verkooptermijn hier in negatieve zin van afwijkt dient een nadere verklaring te worden opgevraagd bij de taxateur.
- Totale omvang van het perceel 1,0 hectare
- Er mag geen sprake zijn van een (gedeeltelijke) agrarische bestemming, tenzij sprake is van meerdere kadastrale nummers.
- In dat geval dient de waarde van de omliggende gronden apart in het taxatierapport te worden vermeld en kan alleen een lening worden

verstrek op basis van de waarde van de woonhuis (incl. tuin, erf). De hypothecaire inschrijving vindt plaats op alle kadastrale nummers.

Extern bijgebouw:

- Totale omvang van het externe bijgebouw mag niet groter zijn dan de omvang van het woongedeelte (inclusief eventueel inpandige ruimte)

Inpandige ruimte:

- Een inpandige ruimte (niet zijnde woonverblijf) mag maximaal gelijke grootte hebben als het woongedeelte. Indien de ruimte groter is mag de totale financiering maximaal 85% van de marktwaarde bedragen.

Sociale koopwoningen

Sociale koopwoningen kunnen uitsluitend op basis van NHG gefinancierd worden. Bij de toetsing wordt geen rekening gehouden met de rijks-/gemeentebijdrage, met uitzondering van starterswoningen.

Erfpacht

De erfpacht moet uitgegeven zijn door een publiekrechtelijk lichaam (gemeente, provincie, waterschappen) of woningbouwcorporatie. Uit de erfpachtovereenkomst moet blijken of:

- Het gaat om een uitgifte met voorwaarden van vóór of vanaf 1992
- Er sprake is van een uitgifte voor een bepaalde termijn

Voor erfpachtovereenkomsten uitgegeven vóór 1992 geldt dat de gehele lening binnen de duur van het erfpachtrecht moet zijn ingelost.

Voor erfpachtovereenkomsten vanaf 1-1-1992 moet uit de koopakte, de (concept)transportakte of het taxatierapport blijken dat de resterende duur van het recht van erfpacht minimaal 15 jaar is.

Indien dit niet het geval is dan moet worden overlegd:

- De vestigingsakte van het recht van erfpacht, en;
- Een verklaring van de erfverpachter dat de erfpacht aan het einde van de looptijd zal worden verlengd, en;
- Erfpachtovereenkomst waaruit blijkt wat de hoogte en duur van de canon is.

Hierna wordt vastgesteld of de financiering ook op grond van de nieuwe voorwaarden betaalbaar is.

³¹ Hierin wijkt a.s.r. af van de NHG-richtlijnen.

6.4 Waardebepaling

De marktwaarde van het onderpand wordt vastgesteld door middel van een taxatie (tenzij er een taxatievrijstelling van toepassing is).

Het taxatierapport dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Geaccordeerd door het validatie-instituut welke is aangesloten op HDN en is aangesloten op de systemen van Stater.
- Er moet sprake zijn van een origineel taxatierapport;
- Modeltaxatierapport financiering woonruimte, vastgesteld door het Contactorgaan Hypothecair Financiers, VastgoedPRO, NVM, en VBO
- Het taxatierapport mag op het moment van het uitbrengen van de bindende offerte niet ouder zijn dan 6 maanden
- Bij de onderhoudstoestand moeten alle onderdelen als "voldoende" te zijn gekwalificeerd (anders dient er een bouwkundige keuring te worden uitgevoerd)
- In het taxatierapport t.b.v. een verbouwing moeten de te verrichten werkzaamheden zijn opgenomen, alsmede de verbouwingkosten en de marktwaarde vóór en na verbouwing.
- Indien sprake is van een appartement wordt ervan uit gegaan dat er sprake is van een actieve VVE, conform wet- en regelgeving.
- Indien er geen sprake is van verbouw en het verschil tussen de koopsom en de marktwaarde 8% of meer is, dient de taxateur om een nadere toelichting te worden gevraagd. Afhankelijk van de uitleg kan besloten worden om de marktwaarde en de maximale verstrekking naar beneden bij te stellen.

Taxateur

De taxateur moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Onafhankelijk, niet betrokken bij de (ver) kooptransactie of de financiering
- Plaatselijk bekend
- Ingeschreven in de registers van:
 - Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT);
 - de Stichting Vastgoed Cert;
 - NRVT kamer Wonen/MKB, of;
 - de Stichting Certificering VBO-makelaars (SCVM).
- Lid zijn van één van de volgende brancheverenigingen:
 - VastgoedPRO (voorheen (LMV en RVT);
 - de Nederlandse Vereniging van

- Makelaars (NVM);
- de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO);
- de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).

Het moet aannemelijk zijn dat de taxateur kennis heeft van het gebied waar het object is gelegen:

Object ligt in	Vestigingsplaats taxateur
De Gemeente Amsterdam, Rotterdam, Den Haag of Utrecht	Op maximaal 10 kilometer van het object
De provincie Groningen, Friesland, Zeeland of de Waddeneilanden	Op maximaal 30 kilometer van het object
Elders	Op maximaal 20 kilometer van het object

De vestigingsplaats van de taxateur wordt als volgt bepaald:

- Alleen de bij de brancheorganisatie aangemelde (hoofd)vestigingen komen in aanmerking als vestigingsadres;
- Een taxateur mag maar vanuit één vestigingslocatie taxeren.

Taxatievrijstelling

Bij bestaande bouw kan in bepaalde gevallen ook worden volstaan met een Calcasa-waarde in plaats van een taxatierapport.

Voor het gebruik van de Calcasa-waarde gelden de volgende voorwaarden:

- Geen financiering onder NHG-normen
- De verstrekking bedraagt niet meer dan 90% van de meest recente Calcasa-waarde
- Het leenbedrag bedraagt niet meer dan €500.000
- Het onderpand is geen woonboerderij
- De betrouwbaarheidsindicator in Calcasa is minimaal 4 (indien deze lager is, is het aan de acceptant om te bepalen of er een taxatierapport nodig is of dat er toch uitgegaan kan worden van de Calcasa-waarde).

Bij nieuwbouw is een taxatierapport niet noodzakelijk als sprake is van:

- Projectbouw met stichtingskosten tot en met € 750.000
- Het meerwerk minder dan 20% van de koop-/aanneemsom bedraagt (hierbij wordt waarde vermeerderend meerwerk zoals opbouw/uitbouw niet meegerekend).

a.s.r. behoudt zich het recht voor om, zodra de omstandigheden daartoe aanleiding geven, alsnog een taxatierapport te vragen.

Bij een Levensrente hypotheek dient de waarde van het onderpand te worden aangetoond door middel van een taxatierapport of een Calcasa waarde. Wanneer een Calcasa waarde niet kan worden vastgesteld of de waarde niet voldoet aan de richtlijnen mag (alleen bij een levensrente hypotheek) de waarde worden aangetoond door middel van een WOZ waarde.

Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport moet worden aangeleverd indien:

- In het taxatierapport een nader bouwkundig onderzoek wordt aanbevolen
- De kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud meer bedragen dan 10% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik
- Uit het taxatierapport blijkt dat bij de onderhoudstoestand één of meerdere onderdelen niet als "voldoende" zijn gekwalificeerd

Als het bouwkundig rapport melding maakt van direct noodzakelijke herstelwerkzaamheden, die voor rekening van de eigenaar komen, wordt dit bedrag in depot gehouden.

Indien dit herstelwerkzaamheden betreft die voor rekening van de VvE komen, worden het onderhoudsplan en de actuele stand van het onderhoudsfonds opgevraagd en beoordeeld.

Aan te leveren stukken:

- Koopakte
- (Verbouwings-)taxatierapport
- Bouwkundig rapport
- Verbouwingsspecificatie³²
- Koop-/aanneemovereenkomst
- Omgevingsvergunning
- Nieuwbouwgarantie

³² Tenzij reeds opgenomen in het taxatierapport



7. Verstrekking

De volgende financieringen kunnen bij a.s.r. afgesloten worden:

- Eerste hypotheek
- Tweede hypotheek
- Hypotheken lager in rang
- Opname verhoogde inschrijving (onderhands)

Tweede of lagere inschrijvingen achter een andere geldverstrekker (niet zijnde een overbruggings-faciliteit) kunnen niet worden gefinancierd.

a.s.r hanteert de volgende aflosvormen:

- Annuïtair (incl. Startershypotheek)
- Lineair

In voorkomende gevallen:

- Aflossingsvrij (maximaal 50% MW onderpand)
- Leven

De minimale verstrekking bedraagt

- € 25.000 voor een nieuwe eerste hypotheek
- € 10.000 voor een tweede hypotheek en/of verhoging³³

De maximale verstrekking op een onderpand bedraagt:

Nieuw aangevraagd bedrag + eventueel bestaande lening	Maximale verstrekking
Tot en met € 1.000.000,- (inclusief Verduurzamingshypotheek)	100% van de marktwaarde (incl. eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting).
> € 1.000.000,-	Geen verstrekking mogelijk

Let op: voor het DigiThuis label geldt een afwijkende maximale verstrekking van 80% (eventueel aangevuld met een Verduurzamingshypotheek) van de marktwaarde en is het niet mogelijk om een hypotheek met NHG af te sluiten.

De Levensrente Hypotheek kan worden verstrekt tot een bedrag van € 500.000,- (maximaal 50% van de marktwaarde).

De grensbedragen in bovenstaande tabel staan los van eventuele overbruggingsfinancieringen.

Inbreng eigen middelen

Om te voorkomen dat een klant bij het passeren wordt geconfronteerd met een tekort en/of hiervoor een aanvullende lening moet nemen, vraagt a.s.r. in sommige gevallen om de aanwezigheid van die eigen middelen aan te tonen. De grenzen waarvoor wij vragen om dit aan te tonen, zijn afhankelijk van of de lening met of zonder NHG is:

- **NHG-dossiers:** alle in te brengen eigen middelen vanaf € 1.000,- moeten worden aangetoond;
- **Niet NHG-dossiers:** alleen eigen middelen boven € 15.000,- moeten worden aangetoond.

Bovenstaande geldt niet voor het aantonen van eigen middelen voor dubbele lasten of voor verkoopverlies. Deze middelen moeten altijd worden aangetoond (zie ook hoofdstuk 8: verkoopverlies en dubbele lastentoets).

Bron (herkomst) van de eigen middelen

a.s.r. heeft vanuit de Wwft ook de verantwoordelijkheid om te controleren of de in te brengen eigen middelen uit een legale bron afkomstig zijn. Hiermee wil a.s.r. voorkomen dat geld verkregen via criminele activiteiten wordt ingebracht in de hypotheek en via de hypothecaire geldlening worden witgewassen. a.s.r. controleert dit op een risk-based manier en beoordeelt hierbij of het klantprofiel (inkomen, leeftijd, onderpand) aansluit bij de aangetoonde hoeveelheid eigen middelen. Wanneer de in te brengen eigen middelen niet aansluiten bij het klantprofiel, dan kan a.s.r. een verklaring of aanvullende stukken opvragen over de herkomst van de in te brengen middelen.

Schenken

Wanneer de eigen middelen afkomstig zijn uit een schenking, dan vragen wij om dit aan te tonen aan de hand van een bankafschrift waarop zowel de schenking zichtbaar is als de naam van de schenker. Wanneer de schenking nog niet heeft plaatsgevonden zal een schenkingsovereenkomst worden opgevraagd.

³³ Het minimum bedrag voor een tweede hypotheek geldt niet voor de Verduurzamingshypotheek, bij het uitkoop van de partner of voor de opname van het resterende bedrag binnen de inschrijving.

In sommige gevallen vraagt a.s.r. aanvullende stukken op. Dit doen wij wanneer wij de schenking ongebruikelijk vinden. Dit is het geval wanneer:

- a) de schenking buiten het wettelijk vastgestelde vrijstellingsbedrag (2021: €.103.643,-) of de maximale leeftijd voor vrijstelling (40 jaar) valt;
- b) uit het bankafschrift blijkt dat geen sprake is van een aantoonbare familiale band tussen schenker en ontvanger.

Wij vragen in deze gevallen in ieder geval om een schenkingsovereenkomst en een kopie ID van de schenker. In verband met onze verplichtingen vanuit de Wwft kan a.s.r. ook om informatie over de bron van de door de schenker in te brengen eigen middelen vragen. Boven de grenswaarde van €.103.643,- doen wij dit standaard.

Aan de hand van de kopie ID van de schenkers wordt gecontroleerd dat de schenkingsovereenkomst door die schenkers is getekend en dat sprake is van een plausibele connectie tussen aanvrager(s) en schenker(s). In het kader van de reconstructieplicht hoeft geen kopie identiteitsbewijs van de schenkers in het dossier te worden vastgelegd. Volstaan kan worden met het vastleggen van de resultaten van de controle zelf en van de gegevens van het gecontroleerde identiteitsdocument.

7.1 Maximale hypotheekberekening

Volgens de tijdelijke regeling hypothecair krediet gelden bij berekening van de leencapaciteit de volgende uitgangspunten:

- Maximaal op basis van een 30-jarige annuïteit
- Aan de hand van de vastgestelde toetsingsrente en woonquotes
- Op basis van een vast en bestendig inkomen

Hypotheek met vreemde valuta

Hypotheek met vreemde valuta worden uitgesloten. Onder met vreemde valuta wordt verstaan:

- Een hypotheek geadministreerd in een andere valuta dan EUR
- Een hypotheek geadministreerd in EUR waarbij de geldnemer zijn/haar inkomen ontvangt in andere valuta binnen de EU (bijvoorbeeld Britse pond, Deense Kroon, Noorse Kroon of Zweedse Kroon)
- Een hypotheek geadministreerd in EUR waarbij de zekerheidstelling in een andere

valuta is gesteld dan EUR (bijvoorbeeld een verzekering in GBP of een vermogensrekening)

Toetsingsrente

Als de rentevaste periode korter is dan 10 jaar wordt er minimaal getoetst op de door de AFM gepubliceerde toetsingsrente tenzij de lening binnen de rentevaste duur volledig wordt terugbetaald. Als de rentevaste periode 10 jaar of langer is, wordt getoetst op de werkelijke rente.

Bij een aanvraag voor een tweede (of derde, etc.) hypotheek wordt de lopende hypotheek (of hypotheek) getoetst op basis van:

- de voor die lening(en) overeengekomen hypotheekrente wanneer die nog voor een periode van meer dan 10 jaar vaststaat;
- de voor die lening(en) overeengekomen hypotheekrente wanneer die nog voor een periode van minder dan 10 jaar vaststaat met een minimum van de toetsingsrente vastgesteld door het Contactorgaan Hypothecair Financiers.

Indien door de verhoging van de hypotheek de rente van de bestaande hypotheek wordt verhoogd met een risico opslag wordt de betaalbaarheid van de lening getoetst op basis van deze hogere rente.

Toetsing bij tweeverdieners

- Van tweeverdieners is sprake wanneer het partnerinkomen nodig is om de hypotheeklast te kunnen dragen
- De woonquote wordt bepaald door het hoogste inkomen + 90% van het laagste inkomen te nemen.

Indien het 2^e inkomen voor een bepaalde periode wordt meegerekend geldt dat de woonlasten die ontstaan na deze periode (van extra aflossingen) dienen te vallen binnen de woonquote die standaard behoort bij het eerste inkomen.

Indien er sprake is van tweeverdieners in twee leeftijdscategorieën (een aanvrager met recht op AOW en een aanvrager niet gerechtigd op AOW), geldt de leeftijdscategorie van degene met het hoogste inkomen.

Verdragen

Nederland heeft met Duitsland en België een belastingverdrag gesloten. Over inkomsten uit werk in Duitsland en België wordt in Nederland geen belasting en premie volksverzekeringen geheven. Voor aftrekposten geldt een compensatieregeling. In dergelijke situaties zal de lening in Box 3 worden getoetst.

Senioren

Indien bij de aankoop van de woning de financiering op basis van de standaard hypotheek berekening niet mogelijk is voor een senior die op de datum bindend aanbod de AOW-leeftijd heeft bereikt, dan mag de financieringslast die van toepassing is op het moment van het bereiken van de AOW-leeftijd worden vastgesteld op basis van de werkelijke lasten in plaats van annuïtaire lasten³⁴, mits:

- de senior op de datum bindend aanbod al een woning in eigendom heeft en naar een andere woning verhuist die als hoofdverblijf dient;
- de werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan de huidige werkelijke maandlast;
- de werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan de toegestane financieringslast;
- het bereiken van het einde van de looptijd van een eventueel aflossingsvrij leningdeel op zichzelf geen reden is om de lening op te eisen;
- de rentevast periode minimaal 20 jaar bedraagt³⁵.

Indien de senior bij de aankoop van de woning op de datum van het bindend aanbod de AOW-leeftijd binnen 10 jaar bereikt, dan wordt vastgesteld of de senior de lasten kan dragen op basis van het huidige inkomen en op basis van het pensioeninkomen waarbij wordt uitgegaan van het reeds opgebouwde pensioen inkomen.

Levensrente Hypotheek

Senioren die de AOW gerechtigde leeftijd hebben bereikt kunnen kiezen voor de Levensrente Hypotheek. Dit is alleen mogelijk bij aankoop of oversluiten. Het is niet mogelijk om de Levensrente Hypotheek in combinatie met andere hypotheekvormen af te sluiten. De rente van de hypotheek staat gedurende de gehele resterende looptijd vast. Omdat het inkomen na pensionering stabiel is en de rentelasten niet meer veranderen is het toegestaan te toetsen op de werkelijke rentelast. De Levensrente Hypotheek wordt alleen aflossingsvrij verstrekt tot een maximum van 50% van de marktwaarde van de woning.

De marktwaarde van de woning kan worden aangetoond middels een taxatierapport of een Calcasawaarde. Wanneer Calcasa waarde afgeeft of deze niet voldoet aan de norm, mag (alleen in geval van een Levensrente hypotheek) worden gerekend met de WOZ waarde.

In eerste instantie vragen wij voor de levensrente hypotheek enkel de volgende stukken op: ID-bewijs, rente-aanbod, SEPA-machtiging, een jaaropgave pensioen en de waarde van de woning.

Overgangsrecht bestaande eigen woning schuld

Met de komst van nieuwe fiscale regels omtrent de eigen woning per 1 januari 2013, is er tegelijkertijd een overgangsrecht geïntroduceerd. Dit overgangsrecht bepaalt dat er eerbiedigende werking geldt voor bestaande eigen woningschulden. Of het fiscale overgangsrecht op een lening van toepassing is, moet door de adviseur worden vastgesteld. Dit betekent dat a.s.r. uitgaat van wat de adviseur aangeeft. Alleen als er gerede twijfel bestaat dat de informatie niet klopt, wordt er aanvullende informatie opgevraagd.

Overgangsrecht bestaande eigen woning schuld

Met de komst van nieuwe fiscale regels omtrent de eigen woning per 1 januari 2013, is er tegelijkertijd een overgangsrecht geïntroduceerd. Dit overgangsrecht bepaalt dat er eerbiedige werking geldt voor bestaande eigen woningschulden. Of het fiscale overgangsrecht op een lening van toepassing is, moet door de adviseur worden vastgesteld. Dit betekent dat a.s.r. uitgaat van wat de adviseur aangeeft. Alleen als er gerede twijfel bestaat dat de informatie niet klopt, wordt er aanvullende informatie opgevraagd.

Box 3

Het is mogelijk dat een door a.s.r. verstrekte lening voor de fiscus niet kwalificeert als "eigen woning schuld":

1. De lening is bestemd voor de eigen woning, maar voldoet niet aan de fiscale voorwaarden om te kwalificeren als eigen woning schuld;
2. De lening is bestemd voor consumptieve doeleinden die geen verband houden met de eigen woning.

Box 3 lening bestemd voor de eigen woning

Voor deze lening gelden de volgende voorwaarden:

- De lening moet worden getoetst als box 3 lening;
- De lening moet op inkomen voldoen aan de acceptatievoorwaarden;
- De lening moet worden afgedekt middels een hypothecaire inschrijving op de eigen woning. a.s.r. verstrekt geen leningen achter een andere geldverstrekker;

³⁴ Dit is conform NHG

³⁵ a.s.r. wijkt hierin af van NHG: er is geen kortere rentevast periode mogelijk.

- De lening mag maximaal worden verstrekt tot 100% marktwaarde (met uitzondering van de Verduurzamingshypothek en de energiebesparende maatregelen). Voor de Levensrente Hypotheek is de maximale verstrekking 50% van de marktwaarde. Voor DigiThuis geldt een maximum van 80%.

Box 3 lening bestemd voor consumptieve doeleinden

Wanneer geen sprake is van een verband tussen de lening en de eigen woning gelden de volgende voorwaarden:

- De lening moet worden getoetst als box 3 lening;
- De lening moet op inkomen en verstrekingspercentage voldoen aan de acceptatievoorwaarden;
- De lening moet worden afgedekt middels een hypothecaire inschrijving op de eigen woning.

Verhoging

De totale verstrekking (eerste en volgende hypotheek samen) mag maximaal van 100% van de marktwaarde (bij verbouw van de marktwaarde na verbouw) zijn. Voor de Levensrente Hypotheek geldt een maximum van 50% van de marktwaarde. Voor de DigiThuis geldt een maximum van 80% van de marktwaarde.

Indien deze verstrekking leidt tot een verhoging van het totale risicoprofiel worden renteopslagen ook toegepast op de eerder gesloten hypotheek, tenzij de bestaande lening met NHG verstrekt is, dan wordt er geen renteopslag op de bestaande lening toegepast.

Omdat de borgtochtbepaling van NHG (artikel A3) bij a.s.r. in de hypotheekakte (en niet in de bindende offerte) is opgenomen, is een onderhandse verhoging met NHG op een bestaande lening zonder NHG bij a.s.r. niet mogelijk. Een verhoging kan in dat geval alleen als 2e hypotheek via de notaris verstrekt worden.

7.2 Restschulden

Restschulden kunnen worden meegefinancierd bij de financiering van een volgende woning (bij NHG-aanvragen is het meefinancieren van een restschuld alleen toegestaan indien de vorige lening een ASR Levensverzekering N.V. lening betrof en dat deze restschuld bij het uitbrengen van het bindend aanbod niet langer dan een jaar geleden is ontstaan).

Financiering van restschulden is alleen toegestaan wanneer wordt voldaan aan de volgende normen:

- De totale financiering past binnen de standaard inkomensnormen
- De ontbindende voorwaarden van het verkoopcontract zijn verlopen
- De maximale verstrekking betreft 105% van de marktwaarde³⁶

Er mag worden getoetst met de werkelijke lasten indien:

- De duur van het krediet maximaal 15 jaar is en het krediet in deze periode in zijn geheel wordt afgelost
- Bij een NHG-aanvraag gelden de strengere NHG-voorwaarden
- Maximale verstrekking 105% van de marktwaarde is (ook bij NHG)
- Middels de sluitnota van de notaris de restschuld wordt aangetoond

Wanneer een klant een bestaande restschuld-financiering, waarbij die restschuld is ontstaan tussen 28 oktober 2012 en 1 januari 2018, in het oversluiten van de hypotheek wil betrekken dan is dat voor deze specifieke gevallen nog steeds mogelijk tot max. 110% marktwaarde en voor de resterende duur van die betreffende restschuldfinanciering (max. 15 jaar minus de reeds verstreken tijd sinds het aangaan van die financiering).

Let op: een restschuldfinanciering ontstaan voor 28 oktober 2012 of na 1 januari 2018 dient te worden getoetst in box 3.

7.3 Oversluiten

Het is mogelijk om een lopende hypotheek bij een andere geldverstrekker over te sluiten naar a.s.r. Bij oversluiten bedraagt de maximale verstrekking 100% van de marktwaarde (eventueel aangevuld met maximaal 6% voor energiebesparende maatregelen). Voor de levensrente hypotheek geldt een maximum verstrekking van 50% van de marktwaarde en door de digiThuis een maximum van 80% van de marktwaarde.

Oversluiten met NHG

Oversluiten met NHG is bij a.s.r. mogelijk als er sprake is van een verbouwing (kwaliteitsverbetering), uitkoop van de partner bij echtscheiding of een verbeterde klantsituatie.

³⁶ In combinatie met energiebesparende maatregelen kan maximaal 106% worden verstrekt.



Het verbeteren van de individuele klantsituatie is van toepassing in de volgende twee situaties:

- Het substantieel omzetten van een aflosvrije leningdeel of aflosvrije leningdelen naar een annuïtair of lineair aflossingsschema (met inachtneming van de NHG normen)
- Het oversluiten is naar het oordeel van de geldgever nodig, gezien de specifieke klantsituatie in relatie tot woningbehoud en het vangnet dat NHG biedt.

Daarnaast wordt borgtochtprovisie in rekening gebracht voor de verhoging.

Het is niet (meer) mogelijk om een lening van niet-NHG over te sluiten naar NHG als de woningwaarde hoger is dan de kostengrens.

Daarnaast is het bij oversluiten niet meer verplicht om de bijkomende kosten mee te financieren. Het is toegestaan om deze uit eigen middelen te voldoen, zodat de kostengrens volledig kan worden benut voor de uitstaande lening.

Oversluiten van NHG naar NHG

Bij een oversluiting van NHG naar NHG hoeft geen inkomens- en onderpandstoets plaats te vinden. Wel dient de salarisstrook te worden opgevraagd om eventuele bijzonderheden zoals loonbeslag of een aanvullende lening vast te stellen en de doelgroep vast te stellen.

Ondanks dat er geen inkomenstoets plaatsvindt, dient wel globaal te worden vastgesteld of de lening na verstrekking betaalbaar is.

Oversluiten zonder werkgeversverklaring (zonder NHG)

Voor de situatie waarbij sprake is van oversluiten van een niet NHG-lening kan een werkgeversverklaring achterwege blijven onder de voorwaarden dat:

- De LTMV van de lening maximaal 90% marktwaarde woning bedraagt;
- De klant langer dan 1 jaar aantoonbaar een vast dienstverband heeft.

Wanneer geen werkgeversverklaring wordt opgevraagd mag alleen het brutoloon (inclusief vakantiegeld) als de inkomensbestanddelen op de salarisstrook worden meegenomen.

Uitkoop Partner

Met betrekking tot de uitkoop van de partner³⁷:

1. De aanvraag wordt getoetst op basis van de "nieuw geld toets" (de annuïtaire toets);
2. Indien de nieuw geld toets negatief is, wordt de aanvraag getoetst met de werkelijke lasten toets, waarbij de lening niet hoger mag worden dan wat mogelijk is op basis van de beheertoets (de toets op NHG beheercriteria i.c.m. een NIBUD-formulier)³⁸.

Let op: Indien een lening minder dan een jaar loopt zal a.s.r. ook bij lopende hypotheek niet de beheer normen maar de acceptatienormen hanteren. Bij een gekozen rentevast periode van 10 jaar of langer mag dan wel op basis van het werkelijke rentepercentage worden getoetst.

Aan te leveren stukken:

- Saldo-opgave huidige hypotheek
- Notarisafrekening
- Offerte starterslening
- NIBUD formulier

³⁷ Dit geldt alleen voor bestaande klanten, nieuwe klanten dienen te worden getoetst op basis van reguliere acceptatievoorwaarden

³⁸ Deze toets wordt uitgevoerd door de afdeling Preventief, Intensief en Bijzonder Beheer (PIBB) en niet door de afdeling Acceptatie

8. Huidige woning en overbruggingskrediet (OVK)

Wanneer de aanvrager na de aankoop van de nieuwe woning tijdelijk twee woningen in bezit heeft, moet met betrekking tot de oude woning een dubbele lastentoets worden gedaan. Daarnaast moet rekening worden gehouden met een eventuele restschuld of overwaarde.

Vaststellen verkoopresultaat

Voor bepaling van het verkoopresultaat (overwaarde of restschuld) en een eventuele overbrugging worden de volgende berekeningen gehanteerd:

Oude woning verkocht ontbindende voorwaarden zijn verlopen:

Verkoopprijs - pro resto hoofdsom - (makelaarskosten) = verkoopresultaat = OVK
NB. De (makelaars)kosten worden gesteld op 2% van de verkoopprijs. Indien de makelaarskosten bekend en aangetoond zijn, kan er uitgegaan worden van de werkelijke kosten.

Oude woning verkocht ontbindende voorwaarden zijn nog niet verlopen:

$90\% \times \text{Verkoopprijs} - \text{pro resto hoofdsom} = \text{verkoopresultaat} = \text{OVK}$

Oude woning nog niet verkocht:

$90\% \times (\text{WOZ-waarde, marktwaarde}) - \text{pro resto hoofdsom} = \text{verkoopresultaat} = \text{OVK}$
Wanneer niet de volledige overwaarde wordt ingebracht dient het meerdere in box 3 te worden getoetst.

In plaats van de WOZ waarde mag ook de Calcasa-waarde worden gehanteerd. Het Calcasarapport dient door de klant te worden aangeleverd. De betrouwbaarheidsindicatie dient minimaal "gemiddeld" te zijn. Dit staat gelijk aan een confidence level van 4.

Verrekening spaarwaarde

Bij berekening van de pro resto hoofdsom van de huidige hypotheek wordt geen rekening gehouden met een eventueel opgebouwde spaarwaarde. Dit is enkel mogelijk als er een schriftelijke toezegging is van de geldverstrekker dat de spaarwaarde wordt verrekend bij passeren.

Verkoopverlies

Wanneer de aanvrager een woning in de verkoop heeft, die met verlies zal worden verkocht, moet

worden aangetoond dat dit verlies door de klant kan worden opgevangen.

Dit kan op de volgende wijze:

- Aantonen eigen middelen ter hoogte van het (fictieve) verlies
- Aantonen beschikbare spaarwaarde (bv een gekoppelde verzekering of bankspaarrekening), mits er een schriftelijke toezegging is van de betreffende geldverstrekker dat deze spaarwaarde wordt verrekend
- Aanvragen van een restschuldfinanciering

De berekening van het verkoopresultaat gaat op dezelfde wijze als de berekening bij de aanvraag van een overbrugging.

Dubbele lastentoets

Bij verstrekking dient te worden vastgesteld of de klant de tijdelijke dubbele lasten over minimaal een periode van een jaar kan betalen. Het bedrag aan dubbele lasten dient als volgt te worden berekend: (Saldo bestaande hypotheek (+ eventueel gevraagde overbrugging)) \times 4%.

Afwijkingen:

- Dit geldt niet in het geval dat de huidige woning definitief is verkocht (ontbindende voorwaarden verlopen) en het transport binnen 3 maanden zal plaatsvinden
- Er kan worden gerekend met een lagere buffer/rentelast indien wordt aangetoond dat de werkelijke lasten lager zijn
- Indien er verwacht wordt dat de verkoop van de oude woning langer duurt dan een jaar kan een hogere buffer worden gevraagd
- Wanneer sprake is van een huurwoning dienen de (werkelijke) huurlasten te worden meegenomen voor het bepalen van de dubbele lasten toets. Hierbij mag ervan worden uitgegaan dat de huur een maand na oplevering van de nieuwe woning kan worden opgezegd.

Er zijn drie opties om vast te stellen dat de dubbele lasten kunnen worden gedragen:

- De klant heeft voldoende ruimte (financieel en m.b.t. maximale verstrekking) om de extra lasten zo nodig mee te financieren
- De klant beschikt over voldoende buffer om gedurende één jaar de lasten van de oude woning³⁹ en het overbruggingskrediet te voldoen

³⁹ Huur of rente- en aflossingsverplichtingen

- De klant heeft een nieuwbouwwoning gekocht en financiert het renteverlies⁴⁰ tijdens de bouw mee. Dit kan door middel van een lening tot maximaal 100% van de marktwaarde.

Overbruggingskrediet

Indien er overwaarde zal ontstaan uit de verkoop van de huidige woning is het mogelijk om een overbruggingskrediet tot 100% marktwaarde van de te verkopen woning te verstrekken. Een overbruggingskrediet kan uitsluitend verstrekt worden voor:

- Hogere koopsom nieuwe woning d.m.v. inbreng overwaarde (conform bijleenregeling)
- Verbouwing of inrichting
- Aflossing van kredieten (indien voor verkrijgen van de hypothecaire lening noodzakelijk)

Als de woning nog niet definitief is verkocht is het mogelijk om een overbruggingskrediet tot 90% marktwaarde van de te verkopen woning te verstrekken. In voorkomende gevallen is het mogelijk om in overleg meer dan 90% te overbruggen. Indien er meer dan 90% procent van de marktwaarde/verkoopprijs wordt overbrugd, moet het verschil tussen de overbrugging tegen 90% en de werkelijke overbrugging worden getoetst als permanente hypotheekverstrekking (en dient haalbaar te zijn op inkomen en maximale verstrekking), rekening houdend met een eventuele hogere risicoklasse en bijbehorend rentetarief.

Zekerheid

Er wordt voor het volledige bedrag van de hypothecaire geldlening (inclusief het bedrag van de overbruggingskrediet) een inschrijving gepleegd zowel op het nieuwe pand als op het overbruggingspand.

Rentetarief

Voor overbruggingskredieten geldt een aparte overbruggingsrente.

Looptijd van het overbruggingskrediet

Het overbruggingskrediet loopt tot maximaal 12 maanden na de transportdatum van de aangekochte woning.

Verhuisregeling⁴¹

Het is mogelijk om de rente van de bestaande a.s.r. hypotheek mee te verhuizen naar de nieuwe woning. De basisrente wordt dan meeverhuisd en de opslagencultuur voor de nieuwe woning is van toepassing op de nieuwe hypothecaire financiering. De aanvraag moet binnen 6 maanden na aflossen van de bestaande hypotheek zijn ingediend. Indien de bestaande hypotheek nog niet is afgelost wordt de rente voor deze hypotheek op variabele rente (WelThuis) of 1-jaars vaste rente (DigiThuis) gezet.

Aan te leveren stukken:

- Saldo-opgave huidige hypotheek
- Eigen middelen
- Verkoopakte huidige woning

⁴⁰ Aflossingen kunnen niet uit het depot worden voldaan

⁴¹ Dit geldt niet voor de Verduurzamingshypotheek en de Levensrente Hypotheek



9. Dekking

a.s.r. verstrekt annuitaire, lineaire en aflossingsvrije hypotheek⁴².

Aflosvrije hypotheek

Het totale aflossingsvrije deel van de lening mag niet meer dan 50% van de getaxeerde marktwaarde van het nieuwe onderpand bedragen.

Spaar- en beleggingshypotheek

Nieuw spaarhypotheek of hypotheek op basis van een beleggingsrekening worden door a.s.r. niet verstrekt. Deze hypotheekvormen kunnen wel intern worden meegenomen of worden omgezet in een andere aflosvorm of een aflosvrij leningdeel.

Levenhypotheek

Hypotheek op basis van een kapitaalverzekering kunnen wel zowel intern als extern worden meegenomen. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- Bestaande levensverzekeringen met garanti kapitaal en bestaande beleggingsverzekeringen kunnen aan de hypotheek verpand worden, waarbij een levenleningdeel wordt aangemaakt ter grootte van het doelkapitaal berekend op basis van het bruto historisch fondsrendement gemaximeerd op 6%. Zowel verzekeringen van a.s.r. als van andere verzekeringsmaatschappijen kunnen worden verpand. Het doelkapitaal dient te worden opgebouwd in euro's. Voor verzekeringsmaatschappijen geldt dat zij in Nederland gevestigd moeten zijn, over de vereiste vergunningen moeten beschikken en onder Nederlands toezicht dienen te staan;

- Bestaande a.s.r. levensverzekeringen waarbij de opbouw plaatsvindt d.m.v. een hypotheekrentecomponent (spaarhypotheekverzekeringen en de Max+Hybride verzekeringen) kunnen uitsluitend via een verhuisregeling van een lopende a.s.r. hypotheek worden meegenomen.
- De uitkering van de kapitaalverzekering zal op einddatum worden aangewend voor aflossing op het leningdeel.

Bij verhogingsaanvragen geldt dat de bestaande lening wordt gerespecteerd. Wanneer op de bestaande lening meer dan 50% aflossingsvrij is verstrekt hoeft op deze lening geen extra aflosverplichting te worden ingevoerd.

Risicoverzekeringen

Het afsluiten (en verpanden) van overlijdensrisico-, werkloosheid- en arbeidsongeschiktheidsverzekeringen is bij a.s.r. geen verplichting. Wel is het in het kader van zorgplicht aan de financieel adviseur om hier met de klant goede afwegingen in te maken en dit mee te nemen in het adviesgesprek. Een opstalverzekering is vereist voor tenminste de geïndexeerde herbouwwaarde van het onderpand. Het is aan de klant, en de financieel adviseur, om dit goed te regelen.

⁴² De levensrente hypotheek wordt beschouwd als een aflosvrije lening

10. Garantie voor de koper(s) bij aankoop

Garantie

Alleen toegestaan indien:

- Maximaal 10% van de koopsom.

De garantie wordt verstrekt indien:

- het getekende renteaanbod is ontvangen;
- de koopovereenkomst is ontvangen en goedgekeurd;
- het legitimatiebewijs is ontvangen en goedgekeurd;
- de relevante inkomens stukken zijn ontvangen en (globaal) goedgekeurd;
- de contragarantie alsmede de onderhandse (vrijwarings-)akte getekend ontvangen is door de geldgever en goedgekeurd.

Garanties bij aankoop van grond kunnen alleen worden afgegeven als er een omgevingsvergunning is verstrekt en de bezwaarprocedure is verstreken. Voor de aankoop van nieuwbouwgrond en/of de aanneemsom worden geen garanties afgegeven.

Looptijd

De garantie is geldig t/m 1 maand na de notariële transportdatum van de aan te kopen woning.



Bijlagen

Bijlage 1: Doelgroepbepaling en distributiestrategie

Wij voeren verschillen hypotheekproducten in verschillende productlijnen. In de onderstaande tabel lichten we toe welke producten en productlijnen het beste passen bij specifieke klantgroepen. Maar hypotheek is een adviesproduct waarbij een adviseur op basis van de individuele wensen en mogelijkheden van de klant het best passende product kiest.

Productlijn	Doelgroepomschrijving	Bijzondere dan wel niet-marktconforme productkenmerken
WelThuis hypotheek	Deze productlijn is geschikt voor particulieren die een eigen woonhuis in Nederland bezitten of willen kopen. Deze productlijn biedt het volledige assortiment van producten voor alle particuliere klanten die voldoen aan de acceptatiecriteria van a.s.r. hypotheek. Klanten in Welthuis volgen de in de markt gangbare procesgang voor het aanvragen van een geldlening waarbij schriftelijke documentatie nog een dominante rol speelt. Deze productlijn is voor alle klanten passend.	NHG en Non-NHG Max 106% LTMV 15% boetevrij aflossen
DigiThuis Hypotheek	Deze productlijn is geschikt voor particulieren die een eigen woonhuis in Nederland bezitten of willen kopen. Deze productlijn biedt een beperkter assortiment van producten en zal mogelijk niet door alle adviseurs worden aangeboden. Klanten die gebruik willen maken van de producten onder deze productlijn beschikken over eigen middelen dan wel overwaarde op de woning. Daarnaast zijn zij bereid om data van overheidsinstanties digitaal te delen met a.s.r. De efficiëntievoordelen en de ingeperkte voorwaarden vertalen zich in een aantrekkelijke prijsstelling.	Non-NHG Tot 80% MW 10% boetevrij aflossen



Aflosvorm courant	DigiThuis	WelThuis
Aflosvrij	Ja	Ja
Lineair	Ja	Ja
Annuïtair	Ja	Ja
Startershypotheek	Nee	Ja
Verduurzamingsaanbod in renteaanbod	Nee	Ja
Verduurzamingshypotheek	Ja	Ja
Aflosvorm historisch		
Spaarhypotheek	Nee	Ja (onder voorwaarden)
Levenhypotheek	Nee	Ja
Beleggingshypotheek	Nee	Ja (onder voorwaarden)
Rentetypische looptijden		
Variabel	Nee	Ja
1-jaars – 30 jaars	Ja	Ja
Overbrugging mogelijk	Ja	Ja
Afwijkende voorwaarden		
Max boetevrije aflossing per jaar	10% van ieder leningdeel	15% van Hoofdsom van de hele hypotheek
Geldigheidsduur offerte	90 dagen, aangevuld met 90 dagen tegen bereidstellingsprovisie	90 + 150 dagen tegen bereidstellingsprovisie
NHG Garantie mogelijk	Nee	Ja
Risicoklassen	≤ 60 en ≤ 80%	≤ 55, 65, 85, 95, 100 en NHG



Productlijn	Doelgroepomschrijving	Bijzondere dan wel niet-marktconforme productkenmerken
Annüiteiten Hypotheek	<p>Dit hypotheekproduct is geschikt voor particulieren die een eigen woonhuis in Nederland bezitten of willen kopen en hier financiering voor wensen die ze in overeengekomen periode volledig willen terugbetalen. Deze klanten willen gedurende de looptijd de bruto hypotheeklasten gelijk houden. Indien er sprake is van renteaftrek zal de klant aan het begin van de looptijd meer renteaftrek ontvangen dan bij een lineaire hypotheek. Van belang is dat door de adviseur wordt besproken met de klant dat de klant deze stijgende netto maandlast naar verwachting kan blijven betalen gedurende de tijd dat de klant in de woning wenst te blijven wonen.</p> <p>Indien een lening voor een ander doel wordt gebruikt dan de financiering van de woning is het belangrijk de looptijd van de lening te laten aansluiten op (de afschrijvingstermijn van) het bestedingsdoel.</p>	Geen
Lineaire Hypotheek	<p>Dit hypotheekproduct is geschikt voor particulieren die een eigen woonhuis in Nederland bezitten of willen kopen en hier financiering voor wensen die ze in overeengekomen periode willen terugbetalen. Deze klanten willen profiteren van gerichte afbouw van de lening waardoor bruto en netto maandlasten gedurende de overeengekomen periode dalen. Van belang is dat door de adviseur wordt besproken met de klant dat de klant de maandlast naar verwachting kan blijven betalen gedurende de tijd dat de klant in de woning wenst te blijven wonen.</p> <p>Indien een lening voor een ander doel wordt gebruikt dan de (her) financiering van de woning is het belangrijk de looptijd van de lening te laten aansluiten op (de afschrijvingstermijn van) het bestedingsdoel.</p>	Geen
Aflossingsvrije Hypotheek	<p>Dit hypotheekproduct is geschikt voor particulieren die een eigen woonhuis in Nederland bezitten of willen kopen en hier een financiering voor wensen zonder een verplichte periodieke aflossing. Dit product is niet geschikt voor klanten die op hun hypotheek periodiek willen aflossen . Dit product is ook niet geschikt voor klanten die gebruik willen maken van fiscale aftrek voor nieuwe leningen. Dit product is geschikt voor klanten die dan wel de lening willen terugbetalen bij verkoop van de woning dan wel zelf de lening op niet periodieke basis willen terugbetalen.</p> <p>Indien een lening voor een ander doel wordt gebruikt dan de (her)financiering van de woning is het belangrijk de looptijd van de lening te laten aansluiten op (de afschrijvingstermijn van) het bestedingsdoel. Het financieren van een consumptieve besteding zal veelal niet passend zijn. Een schenking bij leven kan een reden zijn voor een aflosvrije box 3 lening.</p>	De lening wordt uiterlijk bij de verkoop van de woning afgelost.



Verduurzamings-Hypothek	Dit hypotheekproduct is bestemd voor particulieren die een eigen woonhuis in Nederland bezitten of willen kopen en extra willen lenen voor energiebesparende maatregelen. Dit product is minder geschikt voor klanten waarvan de woning al (maximaal) energiezuinig is of klanten met een appartement.	Annuitaire aflossing in 15 jaar Lening in depot. Gelden zijn uitsluitend aan te wenden voor verduurzaming.
Starters Hypothek	Dit hypotheekproduct is geschikt voor particulieren die een eerste eigen woonhuis in Nederland kopen. Bij de doelgroep voor dit product onderscheiden wij een primaire en een secundaire doelgroep. De primaire doelgroep bestaat uit klanten die bij het aangaan van de lening nog 30 jaar renteaftrek hebben en de lening binnen 40 jaar volledig willen aflossen maar er langer over wensen te doen dan 30 jaar. Praktisch gezien vertaalt zich dit veelal in starters in de leeftijd tot 40 jaar die een lagere maandlast wensen. Omdat we de adviseur niet willen belemmeren in het adviseren van het product in situaties waarbij het product aansluit op specifieke klantbehoeften die niet overeenkomen met die van de primaire doelgroep, is ook een secundaire doelgroep vastgesteld. Deze secundaire doelgroep bestaat uit: 1. klanten die ouder zijn dan 40 jaar en een eerste woonhuis aankopen. Hierbij hebben deze klanten recht op 30 jaar renteaftrek. 2. Klanten die wel 30 jaar hypotheekrente aftrek hebben maar niet volledig starter zijn. Dit product is niet geschikt voor klanten die geen recht hebben op 30 jaar renteaftrek	Looptijd van de lening is maximaal 40 jaar. Lening wordt annuïtair terugbetaald. a.s.r. maakt een splitsing tussen box 1 en box3.
Levensrente Hypothek	Dit product is geschikt voor particulieren die de AOW gerechtigde leeftijd hebben bereikt en die (een deel van) de overwaarde van hun woning willen verzilveren. De hypotheek wordt volledig in box 3 getoetst op basis van de daadwerkelijke lasten. De aflosvorm van de Levensrente Hypothek is aflosvrij. De rente blijft ongewijzigd, zolang de langstlevende in de woning woont. Dit product is alleen mogelijk bij aankoop van een nieuwe woning en het oversluiten van de huidige hypotheek en kan niet worden gesloten in combinatie met de DigiThuis hypotheek.	De verstrekking is maximaal 50% van de marktwaarde van de woning met een maximum van € 500.000,-.



Producten van a.s.r. kennen in verschillende scenario's specifieke eigenschappen. Niet ieder product is voor ieder scenario geschikt, en sommige producten hebben afwijkende eigenschappen van de meest standaard producten. Hieronder beschrijven we de meest voorkomende scenario's en geven daarbij aan welke specifieke eigenschappen de producten van a.s.r. hebben.

Aankoop van de woning:

Alle aflosvormen kunnen bij de aankoop van de woning onderdeel uitmaken van de financiering. Er zijn een aantal bijzonderheden:

- De startershypothec is alleen voor de aankoop van de eerste woning of eventueel de uitkoop van een partner;
- De verduurzamingshypothec kan onderdeel zijn van de aankoop wanneer de woning na de aankoop verduurzaamd wordt;
- Aflosvrije leningen voldoen niet aan de fiscale aflosplicht en zijn dus mogelijk niet in altijd fiscaal aftrekbaar.

Oversluiten naar a.s.r.

Wanneer een klant oversluit naar a.s.r. dan kan deze kiezen uit alle producten behalve de startershypothec. Voor de verduurzamingshypothec geldt dat dit een nieuwe investering moet zijn voor het verduurzamen van de woning. De adviseur houdt bij het oversluiten rekening met de geldende fiscaliteit. De gegevens in aanvraag over de fiscale samenstelling van de lening worden in de beoordeling overgenomen. Daar waar de fiscale opzet onwaarschijnlijk is wordt er onderbouwing gevraagd.

Terugbetalen op de lening:

Voor alle leningen geldt dat er extra mag worden terugbetaald. Hoeveel er vergoedingsvrij mag worden terugbetaald is afhankelijk van de voorwaarden. WelThuis heeft standaard 15% vergoedingsvrij terugbetalen van de oorspronkelijke lening. DigiThuis heeft standaard 10% vergoedingsvrij terugbetalen van het oorspronkelijke leningdeel. Terugbetalen doet de klant in de "mijn omgeving". Hier kunnen de klanten ook direct berekenen hoe hoog een eventuele vergoeding is. Voor de startershypothec geldt dat er default op de box3 lening wordt terugbetaald.

Meenemen van de hypothec naar een volgende woning:

Hypotheek van a.s.r. kunnen worden meegenomen naar de volgende woning⁴³. Dit betekent dat de

basisrente van de lening gelijk blijft. Dit is mogelijk voor alle leningvormen behalve de Levensrente Hypothec en de Verduurzamingshypothec. De Verduurzamingshypothec is specifiek aangegaan voor verduurzaming van de huidige woning, om die reden kan de financiering daarvan ook niet mee naar de volgende woning. Dit is ook een onderdeel van de prijsstelling van dit product.

Pensionering van de klant:

Zolang klanten de maandlasten van een hypothec kunnen blijven betalen zal a.s.r. bij pensionering geen aanvullende voorwaarden stellen. Dit geldt voor alle producten en voor beide productlijnen. In de advisering verwachten wij dat de adviseur zijn advies uitvoert conform de daarvoor opgestelde wettelijke kaders. De betaalbaarheid bij pensionering is daar een onderdeel van. In de "mijn omgeving" wordt de klant de mogelijkheid geboden om scenario's te berekenen. Pensionering is hier een onderdeel van.

Vervallen renteaftrek:

a.s.r. heeft geen inzicht in de fiscaliteit van de klant. In de "mijn omgeving" wordt de klant de mogelijkheid geboden om aanpassingen te doen en het effect hiervan te zien. Het vervallen van de renteaftrek is hier een onderdeel van.

Aflossen bij verkoop:

Alle leningen mogen vergoedingsvrij worden terugbetaald wanneer de klant verhuist.

Einde van het contract:

Voor een lening geldt dat aan het einde van het contract de lening is of wordt terugbetaald. Uitzondering hierop is de aflosvrije lening. Deze wordt aan het einde van de periode van 30 jaar automatisch verlengd indien er geen sprake is van een betalingsachterstand.

Oversluiten naar een andere geldverstrekker:

Wanneer klanten oversluiten naar een andere geldverstrekker is er een vergoeding vervoegde aflossing verschuldigd. Deze is voor alle leningen van toepassing met uitzondering van de leningen met een variabele rente. De vergoeding is de contante waarde van het renteverlies van dat deel van de lening dat niet vergoedingsvrij mag worden terugbetaald.

De klant kan bij een andere geldverstrekker mogelijk andere voorwaarden krijgen op de lening waardoor de lening niet meer helemaal vergelijkbaar is.

⁴³ Dit geldt niet door de levensrente hypothec



Voor de Verduurzamings hypotheek en de Starters hypotheek geldt dat een klant mogelijk niet dezelfde hypotheekconstructie kan krijgen bij een andere geldverstrekker. Hierdoor kan de klant nadeel ondervinden bij het oversluiten.

Bij een Levensrente Hypotheek wordt de vergoeding voor vervroegde aflossing berekend door uit te gaan van een theoretisch einde van de rentevast periode. Dit theoretisch einde wordt gesteld op het bereiken van de 87 jaar van de jongste aanvrager.

Advies

Een hypotheek is een complex product, dat een grote impact heeft op het leven van de klant. Daarom biedt a.s.r. haar hypotheekproducten alleen aan op basis van een advies van een (onafhankelijk) adviseur, afgestemd op de wensen en behoefte van de klant.

Kenmerken van het product

a.s.r. hypotheek voert productkaarten voor de adviseur waarop de relevante productkenmerken zijn vermeld. Verder is er informatie over de producten beschikbaar op cockpit of op de website van a.s.r. Diverse producten en processen worden verder toegelicht in filmpjes op de website of cockpit. Indien van toepassing zullen links naar deze filmpjes in het renteaanbod staan.

a.s.r.

Archimedeslaan 10
3584 BA Utrecht

www.asr.nl