



Acceptatierichtlijnen a.s.r. hypotheeken

Versie januari 2022

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Visie	3
1.2	Advies en bemiddeling	3
1.3	Begrijpelijke producten	3
1.4	Betaalbaar voor nu en in de toekomst	3
1.5	Doelgroep	3
2.	Algemeen (definities)	3
3.	Klantacceptatie	5
3.1	De aanvrager	5
3.2	Identificatie en verificatie	6
3.3	Screening	7
3.4	Herkomst van het vermogen	7
3.5	Uitgesloten risicogroepen en activiteiten	7
4.	Inkomen	8
4.1	Inkomen uit loondienst	8
4.2	Zelfstandig inkomen	11
4.3	Overige inkomensbronnen	11
5.	Financiële verplichtingen	13
5.1	Financiële verplichtingen uit het BKR	13
5.2	Overige financiële verplichtingen	15
6.	Onderpand	15
6.1	Verbouw	17
6.2	Nieuwbouw	18
6.3	Erfpacht	19
6.4	Bijzondere objecten	19
6.5	Waardebepaling	19
7.	Verstrekking	21
7.1	Maximale hypotheekberekening	22
7.2	Restschulden	24
7.3	Oversluiten	24
7.4	Inbreng eigen middelen	25
8.	Huidige woning en overbruggingskrediet (OVK)	26
9.	Dekking	28
10.	Garantie voor de koper(s) bij aankoop	29
	Bijlage 1	30

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 en betaalbare hypotheek, met transparante voorwaarden. Daarnaast biedt a.s.r. de klant de mogelijkheid de woning te verduurzamen, een bestaande hypotheek te herfinancieren of (een deel van) de overwaarde op te nemen.

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 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 directe aansluiting op systemen en processen.

1.2 Advies en 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 advies en bemiddeling van een (onafhankelijk) adviseur, afgestemd op de wensen en behoefte van de klant.

1.3 Begrijpelijke producten

Met een hypotheek gaat een klant een langdurige financiële verplichting aan met a.s.r. 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, het bindend aanbod en de algemene voorwaarden geschreven in begrijpelijke taal. In het renteaanbod van a.s.r. zijn diverse filmpjes geïntegreerd die uitleg geven over de verschillende aflosvormen. Ook wordt 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 Hypotheek Omgeving'.

1.4 Betaalbaar voor nu en in de toekomst

a.s.r. heeft zich geconformeerd aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

De richtlijnen sluiten daarnaast aan op de 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet' en op de voorwaarden & normen van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning ten behoeve van de Nationale Hypotheek Garantie (hierna: NHG).

De acceptatierichtlijnen 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.

Hierbij volgt a.s.r. het protocol voor betalingsachterstanden van het Verbond van Verzekeraars. a.s.r. informeert de klant - onder meer via de MijnHypotheek omgeving - over de mogelijkheden, maakt duidelijke afspraken met de klant en biedt waar mogelijk passende ondersteuning. Indien nodig stuurt a.s.r. de klant door naar gespecialiseerde hulpverleners.

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.

1.5 Doelgroep

a.s.r. verstrekt alleen hypotheeken aan natuurlijke personen met een eigen woning in Nederland bestemd voor eigen gebruik. Zie bijlage 1 van deze richtlijnen voor Doelgroepomschrijving en Productlijnen.

2. Algemeen (definities)

In dit gedeelte is een overzicht opgenomen van de belangrijkste definities in de richtlijnen van a.s.r.

Labels

De acceptatierichtlijnen zijn van toepassing op alle hypotheekaanvragen die door a.s.r. hypotheeken worden behandeld, ongeacht label of geldverstrekker.

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

Aanvragen

Onder aanvragen wordt verstaan:

- Nieuwe aanvragen (inclusief interne en externe oversluitingen)
- Aanvragen voor omzetting en/of verhoging

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://asrnederland.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 van en advisering door een adviseur.

Renteaanbod

Na een positieve initiële toetsing doet a.s.r. de klant een renteaanbod. In het renteaanbod staat beschreven welke hypotheekrente betaald gaat worden en welke documenten a.s.r. nodig heeft om de aanvraag te beoordelen.

Bindend aanbod

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

Toetsingsmoment

Het toetsingsmoment is het moment waarop het bindend aanbod wordt uitgebracht. Voorafgaand aan het moment van uitbrengen van het bindend aanbod toetst a.s.r. of aan de acceptatierichtlijnen en/of de NHG voorwaarden en normen is voldaan.

Opvragen extra stukken

Extra stukken worden opgevraagd wanneer a.s.r. op basis van de inmiddels ingediende stukken meent een krediet- en/of integriteitsrisico te lopen, omdat gereede 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. Aanvullende stukken vormen een onlosmakelijk onderdeel van het beoordelingsproces.

Geldigheid stukken

De geldigheid van de stukken wordt bepaald aan de hand van de datum waarop het bindend aanbod is uitgebracht. Op het moment van het uitbrengen van een bindend aanbod mogen de werkgeversverklaring, de salarisstrook, het "mijn pensioen overzicht" en het UWV bericht niet ouder zijn dan 3 maanden. De inkomensverklaring, de perspectiefverklaring 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. Het actuele model werkgeversverklaring is beschikbaar op de website van NHG (via www.nhg.nl).

Digitale handtekening

Daar waar een handtekening van de klant is vereist, is ook een digitale handtekening toegestaan.

Rechten

Aan de informatie in deze acceptatierichtlijnen kunnen geen rechten worden ontleend. a.s.r. heeft 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 a.s.r. acceptatierichtlijnen;
- een aanvraag kan worden afgewezen ook als deze aan de a.s.r. richtlijnen voldoet.

NHG

Voor financieringen met NHG wordt verwezen naar de actuele voorwaarden en normen van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (www.nhg.nl). Tenzij anders aangegeven gaan de acceptatierichtlijnen van a.s.r. vóór de normen van NHG, met als uitgangspunt dat de strengste voorwaarden gelden. Indien een lening onder NHG voorwaarden en normen verstrekt kan worden, maar er volgens onze acceptatierichtlijnen redenen zijn om de aanvraag af te wijzen, kan de lening geweigerd worden.

Tussentijdse richtlijnen

a.s.r. kan besluiten om tussentijds (al dan niet tijdelijk) aanvullende richtlijnen te stellen. Deze aanvullende richtlijnen worden apart gecommuniceerd en overstijgen de richtlijnen beschreven in dit document.

3. Klantacceptatie

Voordat a.s.r. een zakelijke relatie met een klant aan gaat, doet a.s.r. 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 a.s.r. in staat juiste afweging te maken of a.s.r. de klant willen accepteren. Afhankelijk van de uitslag van het klantonderzoek wordt de klant in een bepaalde (integriteit-) risicocategorie geplaatst.

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

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, bewind of budget-beheer zijn gesteld, en
- de aanvrager(s) mogen (gezamenlijk) maximaal drie panden in bezit hebben¹.
- Voor de Levensrente hypotheek geldt dat (beide) aanvrager(s) de AOW gerechtigde leeftijd bereikt moet(en) hebben.
- Het aantal onderpanden wordt getoetst bij een verstrekking hoger dan 90% van de marktwaarde, of indien er aanwijzingen zijn dat de klant meer dan drie panden in bezit heeft.

Nationaliteit en identiteitsbewijs

Elke 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 (IND) 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;
- en 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.

Wanneer het inkomen benodigd is voor het verkrijgen van de lening, dan is een verblijfsvergunning met een niet-tijdelijk doel verplicht. Wanneer het inkomen niet benodigd is of er is geen inkomen, is een tijdelijke verblijfsvergunning ongeacht het verblijfsdoel voldoende voor het verkrijgen van de hypotheek (met of zonder NHG borgstelling).

Voor een overzicht van de tijdelijke en niet-tijdelijke doelen wordt verwezen naar de website van IND².

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

- het inkomen van deze aanvrager niet benodigd is voor het verkrijgen van de hypotheek, en
- de andere aanvrager volledig voldoet aan de acceptatienormen.

Hoofdelijk schuldenaar

Iedere eigenaar van het onderpand (ongeacht de omvang van het aandeel) moet het bindend aanbod en de hypotheekakte als hoofdelijk schuldenaar (lees: kredietnemer) ondertekenen.

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

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 deze 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.

¹ Niet zijnde een bij de eigen woning behorende garagebox.

² <https://ind.nl/Paginas/Tijdelijke-en-niet-tijdelijke-verblijfsdoelen.aspx>

Let op: De andere inwonende persoon dient ons formeel toestemming te geven voor de BKR-toetsing. Wanneer a.s.r. deze toestemming niet ontvangt, kan geen BKR-toets worden uitgevoerd en kan de aanvraag geen doorgang vinden.

Wel schuldenaar, geen eigenaar

Als een aanvrager wel het bindend aanbod en de hypotheekakte 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. Daarnaast vindt een regulier klantonderzoek plaats en wordt een kopie van het identiteitsbewijs vastgelegd in het dossier.

Wanneer een inwonende personen geen schuldenaar is of wordt, wordt geen kopie identiteitsbewijs in het dossier vastgelegd. Volstaan kan worden met het vastleggen van gegevens van het gecontroleerde identiteitsdocument.

(Echt)scheiding

Bij een (echt)scheiding kan pas een bindend aanbod 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 tot en met 12 jaar na echtscheiding. Na 12 jaar zal in plaats van het echtscheidingsconvenant en de echtscheidingsbeschikking alleen de meest recente aangifte IB worden opgevraagd om vast te stellen of er nog sprake is van een alimentatieplicht. Indien nodig kan de klant de echtscheidingsstukken bij de rechtbank opvragen. Naast alimentatie zal hier ook de verdeling, vorderingen en pensioenverevening uit blijken.

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 zal a.s.r. 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 rente.

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

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Paspoort of identiteitskaart
- Verblijfsvergunning
- Echtscheidingsbeschikking
- Echtscheidingsconvenant
- Inschrijving echtscheiding burgerlijke stand³
- Notariële akte van levering
- Akte van verdeling
- Ontruimingsverklaring (incl. toestemming BKR-toets)
- IB aangifte (in geval van een echtscheiding > 12 jaar)

3.2 Identificatie en 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 de adviseur. 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 Wet op het financieel toezicht (WFT) heeft vastgesteld.

Voor het Identificatie- en verificatieproces bestaan verschillende manieren.

Verificatie van de identiteit via de adviseur

De adviseur 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 Unie⁴.

³ Met uitzondering van de DigiThuis hypotheek.

De inschrijving blijkt uit het Octo Data Model (OMD)

⁴ Wanneer een aanvrager niet beschikt over een paspoort of ID Kaart kan een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd (of een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd met geldige aantekening) als geldig legitimatiebewijs worden gehanteerd.

De klant toont een origineel identiteitsbewijs aan de adviseur en deze stelt vast dat de opgegeven gegevens overeenkomen met de werkelijkheid. De adviseur voorziet de kopie van het document van een paraaf en de melding "voor gezien" en verklaart hiermee de klant te hebben geïdentificeerd conform de eisen zoals vastgelegd in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). a.s.r. zal steekproefsgewijs vaststellen of de identificatie correct heeft plaatsgevonden.

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.

De adviseur vergelijkt de tenaamstelling die meekomt met de inkomende storting op zijn eigen rekeningafschrift met de door de klant(en) opgegeven naam. Wanneer de tenaamstelling ook overeenkomt met het identiteitsbewijs, wordt het bewijs in het dossier van a.s.r. hypotheeken opgeslagen.

Verificatie aan de hand van andere gegevens

Aanvullend op het identiteitsbewijs 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 identiteitsbewijs nu vanuit een onafhankelijk bron ontvangt, zal a.s.r. geen los identiteitsbewijs meer opvragen⁵.

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-lijst⁶;
- 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 een kopie-identiteitsbewijs van de schenkers achteraf kunnen worden aangetoond) dat de schenkingsovereenkomst door die schenkers is getekend.

De kopie identiteitsbewijs wordt niet in het dossier vastgelegd. Volstaan kan worden met het 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 raken⁷ of;
- vanuit risicoperspectief afziet van het verstrekken van een financiering.

⁶ Tot de invoering hiervan wordt periodiek het hypotheekbestand gescreend.

⁷ Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar het CDD beleid

⁵ Dit is (vooralsnog) alleen mogelijk bij de DigiThuis hypotheek

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 Directeur Groot Aandeelhouder (DGA) uit:

- Professionele sportbeoefening⁸
- 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

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

4.1.1 Soorten dienstverbanden

a.s.r. accepteert de volgende soorten dienstverbanden:

Vaste en kortlopende dienstverbanden

Het inkomen kan worden aangetoond middels:

- een werkgeversverklaring met overeenkomende salarisstroom⁹;
- een Inkomensbepaling Loondienst (Handig!).

⁸ Dit geldt voor zowel hoofd- als nevenactiviteiten
⁹ De acceptant kan besluiten aanvullend een UWV verzekeringsbericht op te vragen

Hierbij downloadt de klant het verzekeringsbericht van het UWV. Dit verzekeringsbericht wordt door a.s.r. gebruikt om het toetsinkomen te bepalen via de 'reken-tool' (beschikbaar op www.inkomensbepalingloondienst.nl). Er is dan geen werkgeversverklaring benodigd. Wel dient een salarisstroom te worden aangeleverd¹⁰.

Let op: Het uitvoeren van een Inkomensbepaling Loondienst is mogelijk als sprake is van minimaal 3 maanden werken in loondienst (arbeidsverleden).

Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring (> 3 maanden)

Het inkomen mag volledig meegenomen worden als de proeftijd is verlopen.

Het inkomen kan worden aangetoond conform de Inkomensbepaling Loondienst (Handig!) of een werkgeversverklaring met overeenkomende salarisstroom.

Wanneer na het moment van afgeven van het bindend aanbod blijkt dat de afgegeven intentieverklaring niet wordt nagekomen, blijft het bindend aanbod van kracht. Wanneer de intentieverklaring binnen één maand na het moment van uitbrengen van het bindend aanbod zou aflopen, kan voordat het bindend aanbod wordt uitgebracht de werkgever 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, wordt het inkomen van de aanvrager getoetst onder de voorwaarden van een flexwerker.

Tijdelijk dienstverband¹¹ zonder intentieverklaring (> 3 maanden), uitzendkrachten, oproepkrachten en flexwerkers

Voor een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring, uitzendkrachten, oproepkrachten en flexwerkers wordt een uitdraai van www.uwv.nl (UWV verzekeringsbericht) opgevraagd. Het toetsinkomen wordt vastgesteld conform de Inkomensbepaling Loondienst (Handig!).

Let op: Een uitzendcontract in fase C is een uitzondering hierop, omdat in fase C de uitzendkracht werkzaam is op basis van een overeenkomst voor onbepaalde tijd.

¹⁰ Dit geldt niet voor de DigiThuis hypotheek, tenzij een pensioenbijdrage noodzakelijk is

¹¹ Waar gesproken wordt over tijdelijke dienstverbanden wordt ook bedoeld dienstverbanden voor bepaalde tijd. Een intentie voor bepaalde tijd moet worden behandeld als tijdelijk dienstverband zonder intentie.

Tijdelijk dienstverband zonder intentie in de medische sector

In de medische sector is het gebruikelijk om specialisten in opleiding een tijdelijk dienstverband aan te bieden.

Hierbij kan sprake zijn van:

- Een intentie tot verlenging van de arbeidsovereenkomst op einddatum;
- Een voorwaardelijke intentie, waarbij de verlenging is gekoppeld aan het succesvol doorlopen en/of afronden van de opleiding tot medisch specialist;
- Een tijdelijk contract zonder intentie.

Bij een intentie tot verlenging van de arbeidsovereenkomst kan het inkomen zoals vermeld op de salarisstrook / werkgeversverklaring worden gehanteerd.

Wanneer sprake is van een voorwaardelijke intentie of een tijdelijk contract zonder intentie mag het inkomen zoals vermeld op de salarisstrook / werkgeversverklaring worden gehanteerd, als de klant voldoet aan de volgende twee voorwaarden:

- De opleiding tot basisarts is afgerond
- Er is geen sprake van een NHG borgstelling.

In alle gevallen wordt gerekend met het huidige inkomen. Voor het bepalen van het toetsinkomen wordt geen rekening gehouden met toekomstperspectieven¹².

4.1.2 Perspectiefverklaring

Indien een aanvrager een uitzendcontract heeft met perspectiefverklaring is het mogelijk om het inkomen op de werkgeversverklaring als toetsinkomen aan te houden. Dit kan onder de voorwaarde dat er minimaal 12 maanden is gewerkt bij hetzelfde uitzendbureau. De perspectiefverklaring wordt op basis van een arbeidsmarktscan en het oordeel van een perspectieftaxateur vastgesteld. De perspectiefverklaring wordt aangevraagd bij het betreffende uitzendbureau.

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

4.1.3 Arbeidsmarktscan

De arbeidsmarktscan wordt uitgevoerd bij aanvragers met een flexibel inkomen die in de afgelopen 14 maanden minimaal 12 maanden hebben gewerkt en waarbij de standaardregeling en perspectiefverklaring niet kunnen worden toegepast. Met de arbeidsmarktscan wordt de verdien capaciteit van een aanvrager vastgesteld. Het uiteindelijke toetsinkomen is de berekende verdien capaciteit (of het huidige inkomen indien dat lager is). De score in de arbeidsmarktscan dient minimaal 70 te zijn. De score kan worden ingezet bij zowel NHG als niet-NHG aanvragen.

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

Voor speciale doelgroepen kent NHG een maatwerkvariant op de arbeidsmarktscan. Deze maatwerkvariant geldt alleen voor hypotheek onder borgstelling van NHG.

4.1.4 Inkomenscomponenten

Vaste componenten

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

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

Variabele componenten

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

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

Vrij besteedbaar budget

Naast het vaste inkomen kan ook sprake zijn van een vrij besteedbaar budget of Individueel Keuze Budget (IKB). Indien sprake is van een dergelijk budget dienen de losse componenten van het budget te worden gespecificeerd op de werkgeversverklaring. Vervolgens mogen alleen de vaste componenten, waar geen andere (onherroepelijke) keuze mogelijk is dan deze te laten uitkeren als salaris in geld, meegenomen worden in het toetsinkomen.

¹² Met uitzondering van de reguliere bepaling inzake inkomensverhoging

Hierbij kan worden gedacht aan:

- Vakantiegeld;
- 13e maand;
- Het aantoonbaar structureel en periodiek laten uitbetalen van bovenwettelijke vakantieuren.

Deze bestanddelen mogen als inkomen worden meegenomen. Een incidentele uitbetaling van vrije dagen wordt niet als inkomen geteld.

Wanneer de werkgever de uitsplitsing naar losse componenten op de werkgeversverklaring niet heeft gemaakt, kan het vrij besteedbaar budget niet worden meegenomen in de inkomenstoets.

Alleen indien vaststaat dat het (wettelijk verplichte) vakantiegeld onderdeel uitmaakt van het vrij besteedbaar budget, mag in geval van een lening zonder NHG het vakantiegeld voor een percentage van 8% alsnog worden meegenomen in de inkomenstoets¹³.

Onkosten vergoedingen

Onkostenvergoedingen worden niet meegenomen bij bepaling van het toetsingsinkomen. Denk hierbij aan:

- Telefoonvergoedingen
- Veronderstelde aanvullingen i.v.m. sociaal minimum
- Auto-/fietsregelingen
- Overige kostenvergoedingen

4.1.5 Bijzonderheden bij inkomen

Loonbeslag of looncessie

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

Loonbetaling per kas

a.s.r. accepteert geen inkomens waarbij sprake is van loonbetaling per kas.

Proeftijd

Een werkgeversverklaring wordt enkel geaccepteerd als de proeftijd succesvol is doorlopen en dit door de werkgever schriftelijk is bevestigd, of als de werkgeversverklaring is afgegeven 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. Dit geldt voor loondienst inkomen op basis van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd of bepaalde tijd met een intentie voor onbepaalde tijd, waarvan de proeftijd is verstreken.

Hierbij kan worden gedacht aan:

- een door de werkgever onvoorwaardelijk toegezegde en schriftelijk aangetoonde inkomensstijging;
- een vastgestelde cao-verhoging¹⁴;
- 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.

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

Toekomstige dienstverbanden

Inkomen uit een nog te starten dienstverband wordt niet meegenomen. De acceptant mag hiervan afwijken wanneer sprake is van een dienstverband (niet zijnde 0-uren contract), waarbij geen sprake is van een proeftijd.

Meerdere dienstverbanden

Indien een aanvrager meerdere dienstverbanden¹⁵ heeft, moet worden aangetoond dat alle inkomens 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 de acceptant vast te stellen dat het aannemelijk is dat de aanvrager dit aantal uren ook in de toekomst kan blijven voldoen.

Bij een Inkomensbepaling Loondienst mag worden gerekend met het inkomen uit het UWV verzekeringsbericht.

Buitenlands inkomen

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

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. De acceptant bepaalt op basis van de feitelijke omstandigheden of sprake is van een gerenommeerde onderneming.

Let op: Inkomen uit het buitenland dient te worden uitbetaald in euro's.

¹⁴ De CAO verhoging moet door de klant worden aangetoond en vastgelegd in het dossier. Wanneer de CAO verhoging kan worden vastgesteld op een algemeen toegankelijke website mag hiernaar door de acceptant worden verwezen.

¹⁵ Zie voor de combinatie dienstverband en zelfstandig inkomen hoofdstuk 4.2

¹³ Vast te stellen door de acceptant

Indien de werkgever 30% van het loon (inclusief vergoeding) belastingvrij verstrekt, hanteert a.s.r. het loonbedrag voordat de 30%-regeling is toegepast, waarbij wordt gekeken naar de reguliere woonquote tabel.

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.

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Werkgeversverklaring
- Salarisstrook
- Arbeidsovereenkomst
- Perspectiefverklaring
- UWW verzekeringsbericht
- Arbeidsmarktscan

4.2 Zelfstandig inkomen

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

- Raadhuys Tax Legal Accounting, www.raadhuys.eu
- Pentrax, www.pentrax.nl
- Overviewwz, www.overviewwz.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.

De criteria waarmee deze partijen het ondernemersinkomen vaststellen, zijn afgestemd op de acceptatierichtlijnen van a.s.r. Het bespreken van deze voorwaarden kan (uitsluitend) rechtstreeks met de betreffende gespecialiseerde partij.

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 van de gespecialiseerde partij. 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 de acceptant vast te stellen dat het aannemelijk is dat deze inzet ook voor de toekomst bestendig is.

DGA (Directeur Groot Aandeelhouder)

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

4.3 Overige inkomensbronnen

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

4.3.1 Pensioeninkomen

Als de klant al met pensioen is, bestaat het toetsinkomen uit alle pensioeninkomsten die de klant ontvangt. Pensioeninkomsten moeten in euro's 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 inkomenswijziging bij pensionering. Het pensioeninkomen wordt getoetst aan de woonquote van een AOW-gerechtigde. Voor de verstrekking van de lening 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 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, zal moeten worden vastgesteld of de klant ook in de overbruggingsperiode de financieringslasten kan voldoen¹⁶.

Inkomen uit lijfrente

Dit inkomen kan worden meegenomen onder de volgende voorwaarden:

- Voor de (restand) duur van de uitkering .
- 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.

¹⁶ Voor de richtlijnen inzake een tijdelijk tekort, wordt verwezen naar hoofdstuk 7.1

- 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.

4.3.2 Uitkeringen

Uitkeringen kunnen als inkomen worden meegenomen indien de uitkering aantoonbaar blijvend is toegekend. Of de uitkering blijvend is dient te worden vastgesteld op basis van het toekenningsbesluit of een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie.

Wanneer de uitkering niet blijvend is toegekend kan de uitkering worden meegeteld voor de periode dat zekerheid bestaat over de hoogte van de uitkering¹⁷. De hoogte mag niet afhankelijk zijn van andere uitkeringen of een onzekerheid zoals bijvoorbeeld een herkeuring.

Werkhervatting gedeeltelijk arbeidsgeschikten (WGA)

De WGA-uitkering is bestemd voor gedeeltelijke of niet duurzaam volledig arbeidsongeschikten. Alleen bij een WGA loongerelateerde uitkering, waarvan de duur van de uitkering bij aanvang is vastgesteld, mag de uitkering worden meegenomen voor de duur van de uitkering. Bij de overige WGA-uitkeringen is de duur niet vooraf vast te stellen en wordt de uitkering niet als inkomen meegenomen.

Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten (IVA)

De IVA uitkering is bestemd voor volledig duurzaam arbeidsongeschikten. Deze uitkering kan worden meegenomen als blijvende uitkering.

Wet arbeidsongeschiktheidsverzekering (WAO) en Wet arbeidsongeschiktheidsverzekering zelfstandigen (WAZ)

Deze uitkeringen mogen als blijvende uitkeringen worden beschouwd.

Wet arbeidsongeschiktheidsvoorziening jonggehandicapten (Wajong)

Een Wajong uitkering mag als blijvende uitkering worden meegenomen in de bepaling van het toetstinkomen.

Niet meegenomen worden:

- Bijstandsuitkering
- Ontvangen Persoonsgebonden budget (PGB) ten behoeve van de inkoop van zorg
- Ontvangen PGB ten behoeve van de verlening van zorg binnen familiekring

Tijdelijke uitkering

- Een tijdelijke uitkering kan niet worden meegenomen als inkomensbron. Wanneer de (tijdelijke) uitkering gegarandeerd over gaat in een (vaste) AOW- en/of 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 12 maanden zijn.

4.3.3. Overige

Persoonsgebonden Budget (PGB)

Het 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. Dit inkomen mag worden meegenomen in het toetsinkomen wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de zorgverlener moet staan ingeschreven in de Kamer van Koophandel;
- er moet een Inkomensverklaring Ondernemer zijn uitgebracht;
- de zorgverlener moet structureel zorg verlenen aan meerdere zorgontvangers;
- een vergoeding voor het verlenen van zorg aan een familielid wordt niet meegerekend.

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.
- De alimentatie is gebaseerd op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap of in een notariële akte.

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

¹⁷ De uitkering wordt ook als vast en bestendig beschouwd als deze wordt opgevolgd door een AOW-uitkering of pensioen.

Huurinkomsten

Huurinkomsten kunnen niet worden meegenomen. Eventuele rente- en aflossingsverplichtingen¹⁸ die voortvloeien uit een tweede woning worden in mindering gebracht op het inkomen. Indien er huuropbrengsten zijn, worden deze 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.

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

Pensioen

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

Uitkeringen

- Uitkeringsbesluiten + maandspecificatie

Echtscheiding

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

Lijfrentes

- Uitkeringsbesluit lijfrente

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) 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
Aflop krediet (AK)	Deze kredieten worden berekend op basis van de werkelijke lasten. Deze lasten worden zowel bij NHG als niet NHG berekend door het kredietbedrag te delen door de looptijd in maanden.
Revolverend krediet (RK)	2% per maand van de kredietli-miet
Verzendhuiskre-diet (VK)	2% per maand van de kredietli-miet
Telecommunicatie (TC)	2% per maand van de kredietli-miet
(Operational) Lease (OA)	Werkelijke lasten mits wordt aangetoond dat de rente gedurende de resterende looptijd van de lening vast staat waardoor sprake is van een gelijkblijvend of afnemend maandbedrag gedurende de gehele looptijd.
Zakelijk Krediet (ZK)	Positieve registratie. Rentelast is reeds in mindering gebracht op resultaat. De aflossing moet kunnen worden betaald uit de cashflow.
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)

¹⁸ Hiervoor mogen de werkelijke lasten worden aangehouden

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 acceptatierichtlijnen en acceptatienormen en de klant door NHG voor de restschuld finaal is gekweten (codering RN3), kan aan de klant zowel onder NHG als niet onder NHG een financiering worden verstrekt tot maximaal 100% van de marktwaarde van de woning, mits middels een schrijven van NHG wordt aangetoond dat geen sprake was van een achterstand. Een aanvraag waarbij sprake is van een RN2-codering mag niet worden geaccepteerd. Er is dan wel 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, kan a.s.r. de aanvraag niet accepteren, omdat het dan wellicht geen kwijtschelding betreft maar een achterstand op de hypotheek.

Leen/schenkconstructies

a.s.r. accepteert geen constructies waarin ouders/derden een bedrag aan onze aanvragers lenen en vervolgens de lasten terugschenken. In dergelijke gevallen worden de lasten gewoon in de beoordeling meegenomen.

Indien sprake is van een (hypothecaire) geldlening verstrekt door een derde, moet worden getoetst op basis van een annuïtaire maandlast gedurende de (resterende) looptijd van deze hypotheek. Wanneer sprake is van een hypothecaire inschrijving moet deze zijn ingeschreven achter de inschrijving van a.s.r.

Voor een consumptieve geldlening wordt rekening gehouden met een last van 2% per maand over de oorspronkelijke hoofdsom van de lening.

In het geval van een schenking dient minimaal uit de schenkingsovereenkomst te blijken dat de schenking onvoorwaardelijk is, zonder terugbetaal- of renteverplichting.

Niet acceptabele financieringen

De volgende aanvragen worden niet geaccepteerd¹⁹.

- Klanten die de afgelopen 12 maanden een achterstand op een lopende hypotheek bij a.s.r hebben gehad²⁰;
- RN2-codering;
- Een (lopende en/of afgeloste) lening met een A-codering;
- Een hypotheekachterstand (HY);
- Een saneringsregeling (SR)²¹,
- Schuldhulp (SH);
- Een saneringskrediet (SK);
- 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 aantoonbaar dat de achterstand op advies van diens advocaat is ontstaan;
- Aan klanten die het WSNP-traject met een schone lei hebben doorlopen, kan na 1 jaar een hypotheek worden verstrekt met waarborg van NHG, ongeacht de eerdere BKR-codering(en)

Aandachtspunten

De volgende zaken verdienen extra aandacht:

- Wanneer een klant een A-codering heeft op een (hypothecaire) geldlening bij een andere geldgever wordt de aanvraag afgewezen;
- Ook wanneer sprake is van twijfelachtig BKR gedrag wordt de aanvraag afgewezen. Van twijfelachtig BKR gedrag is sprake wanneer bijvoorbeeld geldleningen meerdere malen zijn overgesloten en/of verhoogd (stapelgedrag), of een groot aantal leningen is afgesloten. De acceptant mag hier alleen van afwijken, wanneer de klant een plausibele verklaring voor het gedrag geeft;
- Wanneer sprake is van slecht betaalgedrag op een lopende hypotheek bij a.s.r. neemt de acceptant contact op met de afdeling Preventief, intensief en bijzonder beheer (PIBB) om te bepalen of de aanvraag verder kan worden behandeld.

BKR buitenland

Een buitenlandse toetsing is van toepassing indien de aanvrager:

- grensarbeider is;
- woonachtig is in België, Duitsland, Oostenrijk, Italië²²;
- de nationaliteit bezit van België, Duitsland, Oostenrijk, Italië.

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

²⁰ Tenzij sprake is van een positief advies van Preventief, intensief en bijzonder beheer (PIBB)

²¹ Tot 1 februari 2022

²² Alleen deze landen kennen een systeem voor kredietregistratie

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

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Finale kwijting NHG
- Verklaring goed betaaldedrag vorige geldgever
- Aflosbewijs of (voorlopige) aflosnota geldgever
- 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;
- Studieschulden (DUO) 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 erfpacht(canon).

Bij een oplopende erfpachtcanon wordt het gemiddelde van het totaalbedrag dat betaald dient te worden over de periode dat de canon oploopt, gehanteerd. 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.

Zakelijke verplichtingen

Indien bij zelfstandigen sprake is van zakelijke financiële verplichtingen dan mogen deze verplichtingen buiten beschouwing worden gelaten, onder de voorwaarde dat op basis van de jaarrapporten of de tenaamstelling van de desbetreffende verplichting(en) aantoonbaar sprake is van een zakelijke financiële verplichting. De verplichtingen moeten daarom vastgelegd zijn in de inkomensverklaring.

(Mogelijk) aan te leveren stukken::

- Contracten/schuldopgaves/(voorlopige) aflosnota's
- Mijn DUO-overzicht/Studieschuld-opgave (oorspronkelijke hoofdsom, rente en looptijd)
- (Af)koopakte/erfpachtovereenkomst (vaak bijlage in het taxatierapport)
- Echtscheidingsconvenant (als deze niet is opge maakt, de echtscheidingsbeschikking)
- Inkomensverklaring (t.b.v. de zakelijke verplichtingen)

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 van een desktoptaxatie via Calcasa wordt de courantheid afgeleid uit het "confidence level". Bij onderpanden met een confidence level < 5 dient de courantheid te worden aangetoond middels een taxatierapport;
- 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 bedrijfsgedeelte dat niet als hoofdverblijf dient, maximaal 20% van het totale oppervlak bedragen. Daarnaast dient het bedrijfsgedeelte 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
- Groninger Akte

Starterslening

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (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:

- Bedrijfspanden
 - 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
 - Woonwagens
 - Pleziervaartuigen
 - Houten chalets
 - Panden of grond met agrarische bestemming
 - Woonhuizen op industrieterrein
 - Woonboten/watervilla's
 - Serviceflats
 - Kraak- en antikraakpanden
 - 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
- Onderpanden op een perceel van meer dan één hectare;
- Recreatiewoningen (zowel eigen gebruik als in verhuurde staat)
- Panden gebruikt door woongroepen
- Onderpanden geschikt voor en/of bewoond door meerdere huishoudens
- Appartementen zonder actieve Vereniging van Eigenaren (VvE)
- Kluspanden (bestaande bouw)
- Zelf- en individuele bouw

Financiering is ook 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 Verduurzamingshypothek.

Voor het bouwdepot gelden de volgende voorwaarden:

- De maximale looptijd bij bestaande bouw is één jaar;
- De maximale looptijd bij nieuwbouw en de Verduurzamingshypothek is twee jaar
- De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan het gewogen gemiddelde van de hypotheekrente over de lening minus 1%-punt (met een minimum van 0%)²³.
- 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 Bouw- en Woningtoezicht
 - Artikel 1c van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Verduurzamingshypothek)
- Het restant van het bouwdepot (alleen niet-NHG) wordt standaard uitgekeerd aan de klant indien het saldo lager is dan € 7.500²⁴. Bij een saldo hoger dan € 7.500 en/of NHG wordt het restant bouwdepot in mindering gebracht op de hoofdsom van de hypothek.

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

6.1.2 Energiebesparende voorzieningen (EBV)

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

Let op: Alleen de daadwerkelijke investeringen in EBV mogen boven 100% van de marktwaarde worden gefinancierd. Dus niet ook nog eens de waardevermeerdering door EBV. Hierin is a.s.r. NHG volgend, voor zowel NHG als niet-NHG. Alles wat aan EBV 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/rekenhulp-hypothek-en-verduurzaming/>

Voor een actueel overzicht van de voorzieningen die in aanmerking komen wordt verwezen naar de voorwaarden en normen van NHG²⁵ <https://www.nhg.nl/voorwaarden-normen/voorwaarden-normen-2021/1-algemeen/1-10-energiebesparende-voorzieningen-en-energiebespaarbudget>

²³ Bij een Verduurzamingshypothek is de vergoeding gelijk aan de hypotheekrente

²⁴ Met uitzondering van een bouwdepot voor EBV en EBB

²⁵ Zie ook: artikel 1b Tijdelijke regeling hypothecair krediet

6.1.3 Energiebespaarbudget (EBB)

Met het Energiebespaarbudget (hierna: EBB) kan de klant aanvullend een budget voor energiebesparende voorzieningen financieren, zonder dat de klant op datum bindend aanbod al weet welke voorzieningen (en welke leveranciers) dit zijn. Het maximale bedrag van het EBB is 6% van de marktwaarde van de woning (eventueel inclusief waardeverhoging door reguliere verbouwing). Het EBB hoeft niet te zijn opgenomen in het taxatierapport (en/of de verbouwingsspecificatie).

6.1.4 Inkomenstoets EBV / EBB

Als er sprake is van EBV of EBB en een (gezamenlijk) toetsinkomen van minimaal € 33.000,00 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 afsluiten²⁶. 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%²⁷ van de marktwaarde (MW) worden geleend voor verduurzaming, als apart op te nemen budget waarbij de klant gedurende twee jaar de tijd heeft om te bepalen of, en zo ja hoe, dit besteed wordt (EBB).

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

De verduurzamingshypotheek telt niet mee bij het vaststellen van de risicoklasse.

Voor het treffen van energiebesparende maatregelen via de Verduurzamingshypotheek mag (evenals bij EBV en EBB), bij een (gezamenlijk) toetsinkomen van minimaal €33.000,00, tot een bedrag van maximaal € 9.000,- buiten beschouwing gelaten worden voor de berekening van de financieringslast.

6.2 Nieuwbouw

Bij nieuwbouw wordt de marktwaarde op de volgende manier berekend (tenzij er een taxatierapport beschikbaar is): Stichtingskosten (Vrij Op Naam) + meerwerk. Wanneer het meerwerk meer is dan 20% van de koop- / aanneemsom²⁸ 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.

Bij NHG geldt tevens dat wanneer de aanvrager het meerwerk wil betalen uit eigen middelen of uit een aanvullende lening zonder NHG, dit mogelijk is mits het bedrag van de aankoop van de woning inclusief de kosten voor meerwerk de NHG-kostengrens voor woningen niet overstijgt. In deze situatie dienen de lasten van de aanvullende lening zonder NHG in de toetsing te worden meegenomen als een overige financiële verplichting.

Let op: Ook in deze gevallen dient het volledige bedrag van de kosten voor de aankoop van de woning, inclusief meerwerk, in depot te worden gehouden bij de geldverstrekker. Eventuele eigen middelen moeten als eerste worden aangewend.

Renteverlies

Het renteverlies is afhankelijk van de rentestand en de duur van de bouw en mag worden meegefinancierd tot maximaal 100% van de marktwaarde. Het renteverlies is niet fiscaal aftrekbaar en wordt getoetst in box 3.

Zekerheidstellingen bij nieuwbouw

Voor projectbouw dient een waarborgcertificaat 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. De keurmerkhouders staan op: www.garantiewoning.nl.

Wanneer sprake is van een aankoop van een nieuwbouwwoning die al is afgebouwd, is het alleen mogelijk om deze als nieuwbouw te behandelen als het waarborgcertificaat is opgenomen in de koop- / (aanneem)overeenkomst. Dit geldt ook voor vernieuwbouw constructies waarbij een bestaand object wordt omgebouwd tot een woning.

²⁶ De Verduurzamingshypotheek kan niet worden afgesloten i.c.m. de Levensrente hypotheek

²⁷ Voor de DigiThuis hypotheek is dit 86%

²⁸ Bij het vaststellen van de 20% wordt volume vergrotend meerwerk zoals opbouw / uitbouw niet meegerekend

Maandtermijnen bouwdepot

De klant kan kiezen uit twee opties:

1. De klant betaalt de volledige maandtermijn of
2. De klant betaalt het volledige aflossingsdeel 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 Erfpacht

De erfpacht dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De erfpacht moet uitgegeven zijn door een publiekrechtelijk lichaam (gemeente, provincie, waterschappen), een woningbouwcorporatie of door a.s.r. vastgoed;
- Uit de erfpachtovereenkomst dient de (resterende) duur van het recht van erfpacht te blijken;
- Indien de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening²⁹, tenzij in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd.

Voor de verdere voorwaarden met betrekking tot erfpacht wordt verwezen naar de voorwaarden van NHG.

6.4 Bijzondere objecten

a.s.r. beschouwt een aantal typen onderpand als bijzondere objecten. Daarbij hanteert a.s.r. de voorwaarden die in deze paragraaf worden beschreven.

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 een gelijke grootte hebben als het woongedeelte. Indien de ruimte groter is mag de totale financiering maximaal 85% van de marktwaarde bedragen.

Woonboerderij

a.s.r. accepteert enkel boerderijen waarvan de agrarische bestemming in het bestemmingsplan is verdwenen en die uitsluitend gebruikt kunnen worden als woonhuis.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De waarde dient altijd te worden aangetoond aan de hand van een gevalideerd taxatierapport (zie ook paragraaf 6.4).
- Er moet sprake zijn van een courantheid tussen 0 tot 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 is maximaal één 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 verstrekt op basis van de waarde van de woonhuis (incl. tuin, erf). De hypothecaire inschrijving vindt plaats op alle kadastrale nummers.

Sociale koopwoningen

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

6.5 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 dat is aangesloten op HDN en de systemen van Stater;
- Er moet sprake zijn van een origineel taxatierapport;
- Voor de taxatie moet gebruik gemaakt worden van het geldende model van het taxatierapport financiering woonruimte, zoals vastgesteld door het Contactorgaan Hypothecair Financiers, VastgoedPRO, NVM, en VBO;
- Het taxatierapport mag op het moment van het uitbrengen van het bindend aanbod niet ouder zijn dan 6 maanden;
- De algehele onderhoudstoestand van het onderpand dient door de taxateur minimaal als 'redelijk' te zijn gekwalificeerd;
- Wanneer de taxateur de algehele onderhoudstoestand als matig of slecht beoordeelt, dient een bouwkundig rapport te worden aangeleverd;
- Let op: een bouwkundig rapport mag niet worden opgesteld door een aan de taxateur gelieerde partij;

²⁹ Indien sprake is van een aflossingsvrije lening wordt de looptijd gemaximeerd op 30 jaar.

- Wanneer de taxateur de onderhoudstoestand in het algemeen of op onderdelen als redelijk of goed beoordeelt, maar desondanks toch een bouwkundig onderzoek aanbeveelt, zal een bouwkundig rapport worden opgevraagd;
- Wanneer naast het taxatierapport een bouwkundig rapport wordt aangeleverd zal de acceptant vaststellen of sprake is van noodzakelijk onderhoud gedurende het komende jaar;
- Wanneer de taxateur zowel in het algemeen als op onderdelen aangeeft dat sprake is van noodzakelijk onderhoud binnen een jaar, dient de acceptant vast te stellen of dit onderhoud door de klant kan worden uitgevoerd uit aangetoonde vrij beschikbare middelen of dat het noodzakelijk onderhoud wordt meegefinancierd;
- Dit geldt ook wanneer noodzakelijk onderhoud blijkt uit het bouwkundig rapport;
- Voor het noodzakelijke onderhoud dient bij een NHG lening een bouwdepot te worden aangehouden, wanneer de noodzakelijke kosten meer dan 10% van de koopsom bedragen met een minimum van € 2.500,-;
- Wanneer geen sprake is van NHG dient een bouwdepot te worden aangehouden wanneer de kosten > € 7.500,- bedragen;
- Wanneer onderhoud wordt verwacht binnen 1-5 jaar dient het aannemelijk te zijn dat de klant deze kosten kan dragen.
- In het taxatierapport t.b.v. een verbouwing moeten de te verrichten werkzaamheden zijn opgenomen, alsmede de verbouwingskosten 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, kan de taxateur om een nadere toelichting worden gevraagd. Afhankelijk van de uitleg kan besloten worden om de marktwaarde en de maximale verstrekking naar beneden bij te stellen.

Taxateur

Voor het opstellen van een taxatierapport moet de taxateur 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.

Of een taxateur voldoet aan deze voorwaarden wordt vastgesteld door NWWI.

Hybride- of Desktoptaxatie

Bij bestaande bouw kan in bepaalde gevallen in plaats van een taxatierapport worden volstaan met een hybride- of desktoptaxatie (hierna: desktoptaxatie). Een desktoptaxatie is een taxatievorm waarbij de taxateur een modelwaarde beoordeelt, evalueert en goedkeurt.

Voor het gebruik van de desktoptaxatie gelden zowel voor NHG als niet NHG leningen de volgende voorwaarden:

- De desktoptaxatie is toegestaan bij aanvragen, oversluitingen en aanvullende leningen;
- De verstrekking bedraagt niet meer dan 90% van de meest recente waardebeoordeling;
- Het onderpand is geen woonboerderij;
- De desktoptaxatie moet zijn opgemaakt volgens de richtlijnen van NHG (voor hypotheek op basis van NHG) of a.s.r. (voor hypotheek zonder borgstelling van NHG). De acceptant mag desgewenst akkoord gaan met een desktoptaxatie opgemaakt voor een andere geldverstrekker;
- Voor een desktoptaxatie van Calcasa dient de taxateur/expert te zijn aangesloten bij Calcasa.
- Het gebruik van alleen een modelwaardering is niet langer toegestaan, met uitzondering van de DigiThuis hypotheek, de Levensrente hypotheek en bij overbruggingsfaciliteiten.

Taxatie nieuwbouw

Bij nieuwbouw is een taxatierapport noodzakelijk wanneer het meerwerk meer bedraagt dan 20% van de koop-/aanneemsom (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 gevalideerd taxatierapport te vragen.

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 de algehele onderhoudstoestand niet minimaal als 'redelijk' is gekwalificeerd.

Als het bouwkundig rapport melding maakt van direct noodzakelijke herstelwerkzaamheden, die voor rekening van de eigenaar komen, wordt dit bedrag in depot gehouden³⁰.

Indien dit herstelwerkzaamheden betreft die voor rekening van de VvE komen, worden het onderhoudsplan (MJOP) en de actuele stand van het onderhouds- of reservefonds opgevraagd en beoordeeld.

(Mogelijk) aan te leveren stukken::

- Koopakte
- Gevalideerd (verbouwings-)taxatierapport
- Hybride- of desktoptaxatie;
- Bouwkundig rapport
- Verbouwingsspecificatie³¹
- Koop-/aanneemovereenkomst
- Waarborgcertificaat

7. Verstrekking

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

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

Let op: Tweede of lagere inschrijvingen achter een andere geldverstrekker (niet zijnde een overbruggingsfaciliteit) 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 verhoging³²

De maximale verstrekking op een onderpand bedraagt:

Nieuw aangevraagd bedrag + eventueel bestaande lening	Maximale verstrekking	WelThuis	DigiThuis
		Tot en met € 1.000.000,- (inclusief Verduurzamingshypotheek)	100% van de marktwaarde (incl. eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting). Levensrente hypotheek: 50% van de marktwaarde, met maximale verstrekking van €500.000,-
> € 1.000.000,-	Geen verstrekking mogelijk		

De grensbedragen in voorgaande tabel staan los van eventuele overbruggingsfinancieringen.

³⁰ Bij een noodzakelijk herstel tot € 2.500 (NHG) of € 7.500 (niet NHG) hoeft geen depot te worden aangehouden

³¹ Tenzij de specificatie al is opgenomen in het taxatierapport

³² 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.

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;
- Bij het bepalen van de maximale hypotheekberekening moet indien van toepassing rekening worden gehouden met het tussentijds vervallen van de hypotheekrente aftrek;
- Aan de hand van de (door de AFM) vastgestelde toetsingsrente en woonquotes (financieringslast-percentages);
- 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 geadmistreerd in een andere valuta dan EUR
- Een hypotheek geadmistreerd in EUR waarbij de geldnemer zijn/haar inkomen ontvangt in andere valuta binnen de EU (bijvoorbeeld Deense Kroon, Noorse Kroon of Zweedse Kroon)
- Een hypotheek geadmistreerd 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 (per kwartaal) gepubliceerde toetsingsrente, tenzij de lening binnen de rentevaste periode volledig wordt terugbetaald. Als de rentevaste periode 10 jaar of langer is, wordt getoetst op de werkelijke rente.

Bij een aanvraag voor een tweede hypotheek (en oplopend) 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.

Let op: 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.

Looptijd en rentevaste periode

a.s.r. biedt geen mogelijkheid om een rentevaste periode te kiezen die langer is dan de looptijd van het betreffende leningdeel. Bijvoorbeeld: indien het leningdeel een looptijd heeft van 305 maanden, kan niet gekozen worden voor een rentevaste periode van 360 maanden, wel voor 300 maanden.

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 tweede 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 leeftijds-categorieën (een aanvrager met recht op AOW en een aanvrager niet gerechtigd op AOW), geldt de leeftijds-categorie 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

Voor de richtlijnen inzake senioren wordt verwezen naar hoofdstuk 4.3.1.

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 lasten 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 bedraagt.³³

³³ a.s.r. wijkt hierin af van NHG: er is geen kortere rentevast periode mogelijk.

Indien de senior bij de aankoop van de woning op de datum van het bindend aanbod de AOW gerechtigde 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.

Senioren met een tijdelijk tekort

Wanneer sprake is van een verschil in AOW-leeftijd kan sprake zijn van een AOW-gat, ook wel tijdelijk tekort genoemd.

Wanneer sprake is van twee aanvragers met een tijdelijk inkomenstekort bij (naderende³⁴) AOW-ingangsdatum en de financiering niet haalbaar is, doordat de jongste aanvrager op een later moment dan de oudste aanvrager de AOW-ingangsdatum bereikt, dan mag de financieringslast vanaf de AOW-ingangsdatum van de oudste aanvrager tot de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager op basis van de werkelijke lastentoets (in plaats van annuitaire lasten) worden vastgesteld.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Er mag maximaal 120 maanden worden getoetst op basis van werkelijke lasten³⁵;
- De rentevastperiode van de nieuwe leningdelen is minimaal 10 jaar en duurt minimaal tot de AOW datum van de jongste aanvrager tenzij de lening na afloop van de rentevaste periode lager is dan 50% van de marktwaarde van de woning of wanneer het desbetreffende leningdeel na afloop van de rentevaste duur volledig is afgelost;
- De werkelijke maandlast is gelijk of lager dan de toegestane financieringslast.

Levensrente hypotheek

Senioren die de AOW gerechtigde leeftijd hebben bereikt kunnen kiezen voor de Levensrente hypotheek³⁶. 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 Levensrente 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 waarde van de woning mag worden aangetoond middels een een Calcasa rapport.

³⁴ Maximaal 120 maanden voor AOW leeftijd

³⁵ Hierin wijkt a.s.r. af van de Voorwaarden en normen van NHG

³⁶ Wanneer sprake is van twee aanvragers moeten beiden de AOW gerechtigde leeftijd hebben bereikt

Wanneer Calcasa geen waarde kan vaststellen of de waarde niet voldoet aan de norm, kan een WOZ waarde worden aangeleverd.

In eerste instantie zijn voor de Levensrente hypotheek de volgende stukken onderdeel van het dossier: ID-bewijs, het getekende Renteaanbod, SEPA-machtiging, een jaaropgave pensioen (of actueel mijnpensioenoverzicht) 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 gereede 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 acceptatierichtlijnen;
- De lening moet worden afgedekt middels een hypothecaire inschrijving op de eigen woning. a.s.r. verstrekt geen leningen achter een andere geldverstrekker;
- De lening mag maximaal worden verstrekt tot 100% marktwaarde (met uitzondering van de Verduurzamingshypotheek 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 verstrekkingspercentage voldoen aan de acceptatierichtlijnen;
- De lening moet worden afgedekt middels een hypothecaire inschrijving op de eigen woning.

Box 3 in combinatie met NHG

NHG staat een aflossingsvrije lening in box 3 alleen toe, wanneer de lening in box 3 valt als gevolg van de vervallen hypotheekrenteaf trek. De maandlast van een leningdeel waarvan de renteaftrek vervalt, zal vanaf het moment van vervallen, gedurende de volledige resterende looptijd in box 3 worden getoetst.

Verhoging

De totale verstrekking (eerste en volgende hypotheek samen) mag maximaal van 100% van de marktwaarde (bij verbouwen middels depot: de marktwaarde na verbouwing) 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 het bindend aanbod) is opgenomen, is een onderhandse verhoging met NHG borgstelling 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-aanvraag 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 voorwaarden:

- De totale financiering past binnen de standaard inkomensnormen;
- Alle ontbindende voorwaarden van het verkoopcontract zijn verlopen;
- De maximale verstrekking betreft 105% van de marktwaarde³⁷.

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 aanvraag met NHG borgstelling gelden de strengere voorwaarden en normen van NHG;
- 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 restschuldfinanciering, 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 wordt 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 voor de DigiThuis hypotheek een maximum van 80% van de marktwaarde.

Zuivere oversluiting (alleen met NHG)

Er is sprake van zuivere oversluiting wanneer een klant zijn hypotheek oversluit, in de eigen woning blijft én de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de af te lossen bestaande hypotheek vermeerderd met alle oversluitkosten én de looptijd van de leningdelen niet wordt verlengd. Het verlengen van de looptijd geldt niet voor bestaande aflossingsvrije leningen (995 mnd) én de lening die ziet op de oversluitkosten (360 mnd).

De maximale hypotheek bij zuivere oversluiting is de som van:

- Af te lossen bestaande hypotheek;
- Notariskosten;
- Taxatiekosten;
- Advies en afsluitkosten hypotheek;
- Boeterente.

³⁷ In combinatie met energiebesparende maatregelen kan maximaal 106% worden verstrekt.

Let op:

- Een verbouwing meenemen is niet mogelijk;
- Het aflossingsvrije deel mag niet worden verhoogd;
- Extra financiering voor de oversluitkosten moet altijd annuïtair of lineair worden afgelost;
- In aanvulling op de Voorwaarden en Normen van NHG zal de waarde van de woning dienen te worden vastgesteld conform de richtlijnen zoals beschreven in hoofdstuk 6.5 inzake de waardebepaling van onderpanden.

Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

- Een salarisstroom is onderdeel van het dossier om bijzonderheden zoals loonbeslag of aanvullende lening vast te stellen en niet acceptabele risicogroepen en activiteiten uit te sluiten.
- De acceptant stelt op basis van de dossierkenmerken vast of de nieuwe lening betaalbaar is en blijft. Mogelijk vraagt de acceptant daarbij aan de adviseur hoe dit is vastgelegd in het adviesrapport.

Oversluiten met NHG

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

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

- Het substantieel omzetten van een aflossingsvrije leningdeel of aflossingsvrije leningdelen naar een annuïtair of lineair aflossingsschema (conform de NHG voorwaarden en 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.

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 een lening zonder NHG

Wanneer een lening wordt overgesloten zonder NHG, wordt het verzoek beoordeeld als een nieuwe aanvraag en dient te worden voldaan aan de geldende acceptatierichtlijnen.

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% van de marktwaarde van de 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 salarisstroom worden meegenomen.

Uitkoop Partner

Met betrekking tot de uitkoop van de (ex-)partner³⁸:

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).³⁹

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.

7.4 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 eigen middelen aan te tonen.

De grenzen die hierbij gehanteerd worden zijn:

- Met NHG borgstelling: vanaf € 1.000,-;
- Zonder NHG borgstelling: vanaf € 15.000,-.

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).

³⁸ Dit geldt alleen voor bestaande klanten, nieuwe klanten worden getoetst op basis van reguliere acceptatierichtlijnen
³⁹ <https://www.nibud.nl/beroepsmatig/begrotingsformulier-woonlasten/> Deze toets wordt uitgevoerd door de afdeling Preventief, Intensief en Bijzonder Beheer (PIBB) en niet door de afdeling Acceptatie

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.

Schenkingen

Wanneer de eigen middelen afkomstig zijn uit een schenking, dan vraagt a.s.r. 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.

In sommige gevallen vraagt a.s.r. aanvullende stukken op. Dit doet a.s.r. wanneer wij de schenking ongebruikelijk vinden. Indicatoren zijn:

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

a.s.r. vraagt in deze gevallen in ieder geval om een schenkingsovereenkomst en een kopie identiteitsbewijs 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 doet a.s.r. dit standaard.

De kopie van het identiteitsbewijs wordt niet vastgelegd in het klantdossier.

Aan de hand van de kopie identiteitsbewijs 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).

Er wordt geen kopie identiteitsbewijs van de schenkers in het dossier vastgelegd. Volstaan kan worden met het vastleggen van de resultaten van de controle zelf en van de gegevens van het gecontroleerde identiteitsdocument.

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Saldo-opgave huidige hypotheek
- Notarisafrekening
- Offerte starterslening;
- NIBUD formulier
- Bewijs eigen middelen
- Schenkingsovereenkomst

8. Huidige woning en overbruggingskrediet (OVK)

Wanneer de aanvrager na de aankoop van de nieuwe woning tijdelijk twee woningen in bezit heeft, is sprake van dubbele lasten. Vastgesteld dient te worden dat de klant gedurende de overbruggingsperiode de dubbele lasten kan voldoen. Daarnaast wordt rekening 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 en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen:

Verkoopprijs - pro resto hoofdsom – verkoopkosten = verkoopresultaat = Overbruggingskrediet (OVK)

Let op: De verkoopkosten worden gesteld op 2% van de verkoopprijs. Indien de verkoopkosten bekend en aangetoond zijn, kan worden uitgegaan van de werkelijke kosten.

Oude woning verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn nog niet verlopen:

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

Oude woning nog niet verkocht:

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

Wanneer niet de volledige overwaarde wordt ingebracht wordt het meerdere in box 3 getoetst.

De marktwaarde mag voor het te overbruggen onderpand worden bepaald door middel van:

- een gevalideerd taxatierapport
- een hybride- of desktoptaxatie
- een calcasa waarderapport
- WOZ verklaring

Het waardebeoordeling dient door de klant te worden aangeleverd. Bij Calcasa moet de betrouwbaarheidsindicatie minimaal 'gemiddeld' zijn. Dit staat gelijk aan een confidence level van 5.

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.

Let op: Het is enkel mogelijk om op deze wijze een spaarwaarde te verrekenen, alle andere vormen van opgebouwde waarden in bijv. kapitaal- of beleggingsverzekeringen zijn uitgesloten.

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 (bijv. een gekoppelde verzekering of bankspaarrekening), mits er een schriftelijke toezegging is van de betreffende geldverstrekker dat deze spaarwaarde wordt verrekend met de hoofdsom;
- Aanvragen van een restschuldfinanciering.

De berekening van het verkoopresultaat gaat op dezelfde wijze als de berekening van het aangevraagde overbruggingskrediet.

Dubbele lastentoets

Bij verstrekking wordt vastgesteld of de dubbele lasten over minimaal een periode van een jaar kunnen worden betaald. Het bedrag aan dubbele lasten dient als volgt te worden berekend:

- (Saldo bestaande hypotheek (+ eventueel gevraagde overbrugging)) x van toepassing zijnde overbruggingsrente.

Afwijkingen:

- Dit geldt niet als de huidige woning definitief is verkocht (ontbindende voorwaarden verlopen) en het transport binnen 3 maanden na het passeren 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 financiert de dubbele lasten mee in de gevraagde lening (indien dit past op het inkomen en op basis van de maximale verstrekking op onderpand);
- De klant beschikt over voldoende buffer om gedurende één jaar de lasten van de oude woning⁴⁰ en het overbruggingskrediet te voldoen;
- De klant heeft een nieuwbouwwoning gekocht en financiert het renteverlies⁴¹ tijdens de bouw mee. Dit kan door middel van een lening tot maximaal 100% van de marktwaarde.

Overbruggingskrediet

Bij een (verwachte) overwaarde na verkoop van de huidige woning is het mogelijk om een overbruggingskrediet tot 100% marktwaarde van de te verkopen woning te verstrekken. Een overbruggingskrediet wordt uitsluitend verstrekt voor:

- Aankoop nieuwe woning (de overwaarde wordt conform bijleenregeling ingebracht);
- Verbouwing of inrichting van de te financieren woning;
- Aflossing van kredieten (indien voor verkrijgen van de hypothecaire lening noodzakelijk).

Het overbruggingskrediet wordt alleen verstrekt in combinatie met een nieuwe hypotheek. a.s.r. verstrekt geen losse overbruggingskredieten.

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.

⁴⁰ Huur of rente- en aflossingsverplichtingen

⁴¹ Aflossingen kunnen niet uit het depot worden voldaan (zie ook 6.2 Nieuwbouw)

Het Overbruggingskrediet: zekerheid, rente en looptijd
 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.

Let op: Bij een overbruggingskrediet te vestigen op een woning die verkocht is of wordt na beëindiging van samenwoning of echtscheiding dient de mede-eigenaar schriftelijk toestemming te geven voor het vestigen van de overbrugging.

Rentetarief: Voor het overbruggingskrediet geldt een aparte overbruggingsrente. Het geldende rentetarief is te vinden in de rentetabel op de website van a.s.r.

Looptijd: Het overbruggingskrediet kent een maximale looptijd van 12 maanden, vanaf de transportdatum van de aangekochte woning. Voor nieuwbouw geldt een periode van 24 maanden.

Verhuisregeling

Het is mogelijk om de rente van de bestaande a.s.r. hypotheek mee te verhuizen naar de nieuwe woning. De basisrente wordt dan meeverhuist 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.

De Verhuisregeling is niet mogelijk bij de Verduurzamingshypotheek of de Levensrente hypotheek.

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

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

9. Dekking

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

Aflossingsvrije hypotheek

Het aflossingsvrije deel van de lening mag niet meer dan 50% van de vastgestelde marktwaarde van het nieuwe onderpand bedragen. Let er hierbij op dat een aflossingsvrij box 3 deel niet mogelijk is in combinatie met NHG borgstelling, tenzij het box 3 deel is ontstaan door het vervallen van de hypotheekrenteaftrek.

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 aflossingsvorm of een aflossingsvrij leningdeel.

Levenhypotheek

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

- Bestaande levensverzekeringen met garantiekapitaal en bestaande beleggingsverzekeringen kunnen aan de hypotheek verpand worden, waarbij een Leven leningdeel 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.

a.s.r. zal daarbij uitgaan van de door de adviseur opgestelde financieringsopzet.

- 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 aflossingsvrije 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 identiteitsbewijs is ontvangen en goedgekeurd;
- de relevante inkomens stukken zijn ontvangen en (globaal) goedgekeurd;
- de contragarantie alsmede de onderhandse (vrijwarrings-)akte getekend ontvangen is door de geldgever en goedgekeurd.

Voor de aankoop van nieuwbouwgrond en/of de aanneemsom worden geen garanties afgegeven.

Een verstrekte garantie staat los van de verdere acceptatie of afwijzing van een gevraagde hypotheeklening bij a.s.r.

Looptijd

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

Bijlage 1

Doelgroepbepaling en distributiestrategie

a.s.r. biedt verschillende hypotheekproducten in verschillende productlijnen aan. In de onderstaande tabel wordt toegelicht welke producten en productlijnen het beste passen bij specifieke klantgroepen. Een hypotheek is een adviesproduct waarbij de klant, via de financieel adviseur en het advies, op basis van de individuele wensen en mogelijkheden 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 particulieren die voldoen aan de acceptatierichtlijnen van a.s.r. hypotheek. Klanten in WelThuis volgen de in de markt gangbare procesgang voor het aanvragen van een geldlening waarbij schriftelijke documentatie (in digitale vorm) nog een dominante rol speelt. Deze productlijn is voor alle klanten passend.	<ul style="list-style-type: none"> - 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.	<ul style="list-style-type: none"> - Non-NHG - Tot 80% MW - 10% boetevrij aflossen - documentatie via app 'aanvraag-versneller'

Aflosvorm courant	DigiThuis	WelThuis
Aflossingsvrij	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		

Aflosvorm courant	DigiThuis	WelThuis
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 ⁴³	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
Annuïteiten 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

⁴³ Bereidstellingsprovisie wordt berekend wanneer de rente op moment van passeren, hoger is dan in bindend aanbod is overeengekomen.

Productlijn	Doelgroepomschrijving	Bijzondere dan wel niet-marktconforme productkenmerken
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 aflossingsvrije box 3 lening.</p>	De lening wordt uiterlijk bij de verkoop van de woning afgelost.
Verduurzamings-hypotheek	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 over het algemeen minder geschikt voor klanten waarvan de woning al (maximaal) energiezuinig is of klanten met een appartement.	<ul style="list-style-type: none"> - Annuïtaire aflossing in 15 jaar - Lening in depot. - Uitsluitend aan te wenden voor verduurzaming.
Starters hypotheek	<p>Dit hypotheekproduct is geschikt voor particulieren die een eerste eigen woonhuis in Nederland kopen.</p> <p>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.</p> <p>a.s.r. wil de adviseur niet 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. Om die reden is een secundaire doelgroep vastgesteld. Deze secundaire doelgroep bestaat uit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Dit product is niet geschikt voor klanten die geen recht hebben op 30 jaar renteaftrek</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Looptijd van de lening is maximaal 40 jaar. Lening wordt annuïtair terugbetaald. - a.s.r. maakt een splitsing tussen box 1 en box 3.
Levensrente hypotheek	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 werkelijke lasten. De aflosvorm van de Levensrente hypotheek is aflossingsvrij. 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 andere hypotheekproducten van a.s.r.	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 worden de meest voorkomende scenario's beschreven en 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 Startershypotheek is alleen voor de aankoop van de eerste woning of eventueel de uitkoop van een partner;
- De Verduurzamingshypotheek kan onderdeel zijn van de aankoop wanneer de woning na transportdatum of herfinanciering verduurzaamd wordt;
- Aflossingsvrije leningen voldoen niet aan de fiscale aflosplicht en zijn dus mogelijk niet 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 startershypotheek. Voor de verduurzamingshypotheek 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 Hypotheek Omgeving'. Hier kunnen de klanten ook direct berekenen hoe hoog een eventuele vergoeding is.

Voor de WelThuis Startershypotheek geldt dat er standaard op de box3 lening wordt terugbetaald.

Meenemen van de hypotheek naar een volgende woning:

Hypotheek van a.s.r. kunnen worden meegenomen naar de volgende woning⁴⁴. Dit betekent dat de basisrente van de lening gelijk blijft. Dit is mogelijk voor alle leningvormen behalve de Levensrente hypotheek en de Verduurzamingshypotheek. De Verduurzamingshypotheek 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 hypotheek kunnen blijven betalen zal a.s.r. bij pensionering geen aanvullende voorwaarden stellen. Dit geldt voor alle producten en 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 Hypotheek 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 Hypotheek 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 de woning heeft verkocht en is verhuisd.

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 aflossingsvrije 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 vervroegde 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.

⁴⁴ Dit geldt niet voor de Levensrente hypotheek

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

Voor de Verduurzamingshypothec en de WelThuis Startershypothec geldt dat een klant mogelijk niet dezelfde hypothecconstructie kan krijgen bij een andere geldverstrekker. Hierdoor kan de klant nadeel ondervinden bij het oversluiten.

Bij een Levensrente hypothec 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.

Kenmerken van het product

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

