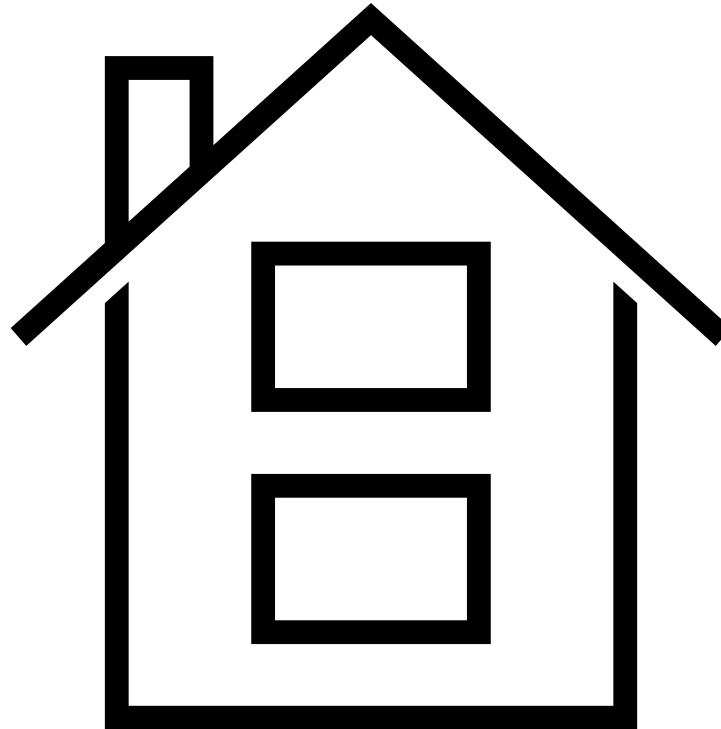




Hypotheekgids α.s.r.

Juli 2024

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden
Bijlage 1
Bijlage 2

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5	4.	Klant	21
2.	Visie	7	4.1.	Klantonderzoek	21
2.1.	Doelgroep	8	4.2.	Klantacceptatie	21
2.2.	Advies en bemiddeling	8	4.3.	Identificatie en verificatie	25
2.3.	Begrijpelijke producten	8	4.4.	Screening	27
2.4.	Betaalbaar voor nu en in de toekomst	9	4.5.	Herkomst vermogen	27
3.	Algemene kenmerken hypotheekproces	11	4.6.	Bijzondere activiteiten	28
3.1.	Renteaanbod	11	4.7.	Hoofdelijk ontslag	30
3.2.	Opvragen extra stukken	11	4.8.	Toevoegen schuldenaar	33
3.3.	Toetsmoment	11	4.9.	Overlijden	34
3.4.	Bindend aanbod	11	5.	Inkomen	37
3.5.	Geldigheid stukken	11	5.1.	Inkomen uit loondienst	37
3.6.	Digitale handtekening	12	5.2.	Soorten inkomensverklaringen	40
3.7.	Regulier of administratief beheer	12	5.3.	Inkomenscomponenten	41
3.8.	Bijzonder beheer	12	5.4.	Bijzonderheden bij inkomen	42
3.9.	Preventief beheer	13	5.5.	Inkomen uit onderneming	45
3.10.	Intensief beheer	14	5.6.	Uitkeringen	46
3.11.	Verliesbeperking	15	5.7.	Overige inkomensbronnen	47
3.12.	Beheer restschulden	17	6.	Financiële verplichtingen	53
3.13.	Wet- en regelgeving	17	6.1.	Inleiding	53
3.14.	Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	18	6.2.	Leningen geregistreerd bij BKR	53
3.15.	Tussentijdse richtlijnen	18	6.3.	Verplichtingen inzake een leasefiets	55
3.16.	Privacy	18	6.4.	Restschuld met herfinanciering	55
			6.5.	Overige verplichtingen	60



1. Inleiding	7. Onderpand	64	9.10. Verduurzamen	101
2. Visie	7.1. Onderpanden algemeen	64	9.11. Overbruggen	103
3. Algemene kenmerken hypotheekproces	7.2. Courantheid	64	9.12. Verhuisregeling	108
4. Klant	7.3. Bouwkundige staat	65	9.13. Opknappen van een te koop staande woning	109
5. Inkomen	7.4. Uitgesloten onderpanden	65	9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door	109
6. Financiële verplichtingen	7.5. Richtlijnen Nieuwbouw	67	9.15. Restschulden	110
7. Onderpand	7.6. Bijzondere onderpanden of constructies	69	9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop	111
8. Waardebepaling onderpand	7.7. Uitgesloten constructies	71	9.17. Extra aflossen	112
9. De financiering	7.8. Wijziging juridische status	72	9.18. Einde economische looptijd	113
10. (Vrijgave) Zekerheden	7.9. Verhuur	74		
11. Herstructureren van een hypotheek	7.10. Schade	75		
12. Betalingsproblemen	8. Waardebepaling onderpand	77	10. (Vrijgave) Zekerheden	116
13. Verkoop van de woning	8.1. Taxatierapport	77	10.1. Onderpand	116
14. Restschulden	8.2. Kosten noodzakelijk onderhoud	77	10.2. Levensverzekering	120
Bijlage 1	8.3. Waardebepaling bij nieuwbouw	78	10.3. Effectenportefeuille	122
Bijlage 2	8.4. Taxateur	79		
	8.5. Hybride taxatie	80	11. Herstructureren van een hypotheek	125
	8.6. Bouwkundig rapport	81	11.1. Inleiding Herstructureren	125
	8.7. Taxatie in opdracht van a.s.r.	82	11.2. Aanpassing risicocategorie	126
	9. De financiering	85	11.3. Wijzigen looptijd	127
	9.1. Inleiding	85	11.4. Rentewijziging	128
	9.2. Minimale verstrekking	85	11.5. Oversluiten	129
	9.3. Maximale verstrekking op inkomen	86	11.6. Uitkoop partner	131
	9.4. Maximale verstrekking op onderpand	87	11.7. Omzettingen	132
	9.5. Fiscaliteiten	90	11.8. Verzoek vervallen Gemeentegarantie/ NHG	137
	9.7. Overige bepalingen	93		
	9.8. Inbreng eigen middelen	94		
	9.9. Bouwdepot	96		



1. Inleiding		
2. Visie		
3. Algemene kenmerken hypothecproces		
4. Klant		
5. Inkomen		
6. Financiële verplichtingen		
7. Onderpand		
8. Waardebepaling onderpand		
9. De financiering		
10. (Vrijgave) Zekerheden		
11. Herstructureren van een hypothec		
12. Betalingsproblemen	12.	139
13. Verkoop van de woning	12.1.	139
14. Restschulden	12.2.	140
Bijlage 1	12.3.	141
Bijlage 2	12.5.	152
	12.6.	152
	12.7.	152
	12.8.	153
	12.9.	154
	12.10.	155
	13.	158
	13.1.	158
	13.2.	159
	13.3.	159
	13.4.	160
	13.5.	163
	14.	167
	14.1.	167
	14.2.	167
	14.3.	167
	Bijlage 1: Doelgroepomschrijving	168
	Bijlage 2: Adviesgevoelige activiteiten	177



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

1. Inleiding

De a.s.r. hypotheekgids bevat de belangrijkste richtlijnen voor het verstrekken van nieuwe hypotheken, het beheer van bestaande hypotheken en de richtlijnen voor klanten met betalingsproblemen. De richtlijnen in de hypotheekgids zijn van toepassing op alle hypotheken die door ASR Levensverzekering N.V. of haar rechtsvoorgangers worden of zijn verstrekt of in beheer zijn genomen, ongeacht label of geldverstrekker.

a.s.r. streeft naar een optimale, specifieke oplossing voor elke klant. Omdat iedere situatie verschillend is zijn deze richtlijnen niet uitputtend en kan de behandelaar besluiten van de richtlijnen af te wijken wanneer dit in het belang van de klant en/of a.s.r. noodzakelijk wordt geacht.

Wanneer de acceptant hiertoe besluit zal de afwijking goed beargumenteerd worden vastgelegd in het dossier. Waar nodig zal de afwijking voor advies worden voorgelegd aan Credit Risk Management. Voor bestaande leningen geldt dat afwijkingen dienen te worden voorgelegd aan het Beheerteam van a.s.r. hypotheken via het Overrule Lokaal of E-geldgever.

De hypotheekgids wordt minimaal een keer per jaar gereviseerd, tenzij er aanleiding is om dit eerder te doen. Volgende revisiedatum is uiterlijk 31-12-2024.



1. Inleiding	2. Visie	7
2. Visie	2.1. Doelgroep	8
3. Algemene kenmerken hypotheekproces	2.2. Advies en bemiddeling	8
4. Klant	2.3. Begrijpelijke producten	8
5. Inkomen	2.4. Betaalbaar voor nu en in de toekomst	9
6. Financiële verplichtingen		
7. Onderpand		
8. Waardebepaling onderpand		
9. De financiering		
10. (Vrijgave) Zekerheden		
11. Herstructureren van een hypotheek		
12. Betalingsproblemen		
13. Verkoop van de woning		
14. Restschulden		
Bijlage 1		
Bijlage 2		



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

2. 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.

Gedurende de looptijd van een hypotheek geeft a.s.r. de klant inzicht in het hypotheekproduct en wat de impact kan zijn van persoonlijke veranderingen op de financiële situatie en het hypotheekproduct van de klant. a.s.r. heeft daarvoor naast de algemene informatie op de website en in de MijnHypotheek omgeving van de klant ook enkele tools ontwikkeld, waaronder een algemene hypotheekcheck, waarin de klant de betaalbaarheid van de hypotheek gedurende de looptijd kan checken en een tool voor aflossingsvrije leningen. Indien nodig (en mogelijk) biedt a.s.r. haar klanten gedurende de looptijd van de hypotheek handelingsperspectief. Dit houdt in dat het mogelijk is om de hypotheek aan te passen aan de gewijzigde situatie.

Wanneer de klant in betalingsproblemen komt, zal a.s.r. de klant zo goed mogelijk bijstaan. 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 waarbij a.s.r. er nadrukkelijk naar streeft dat de klant in de woning kan blijven wonen. Indien nodig stuurt a.s.r. de klant door naar gespecialiseerde hulpverleners.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

2.1. Doelgroep

a.s.r. verstrekt hypotheekleningen aan natuurlijke personen met een eigen woning in Nederland, waarbij de woning dient als hoofdverblijf voor eigen gebruik¹. Hierbij sluit a.s.r. op voorhand geen klantgroepen uit. Wel zijn enkele activiteiten benoemd, waarmee a.s.r. op grond van wet- en regelgeving of ethische normen en waarden niet geassocieerd wil worden en daardoor een grond (kunnen) zijn om de gevraagde lening af te wijzen.

2.2. Advies en bemiddeling

Een hypotheek is een complex en adviesgevoelig product, dat een grote impact heeft op het leven van de klant. a.s.r. vindt het daarom belangrijk dat een klant correct en volledig wordt geïnformeerd en zo nodig wordt geadviseerd over de hypotheek in het algemeen en/of specifieke wijzigingen. Omdat a.s.r. zelf geen advies geeft, biedt a.s.r. haar hypotheekproducten alleen aan op basis van advies en bemiddeling door een (onafhankelijk) adviseur², afgestemd op de wensen en behoeften van de klant.

Ook bij adviesgevoelige mutaties tijdens de looptijd van de hypotheek wordt de klant voor advies verwezen naar een adviseur, zie bijlage 2.

2.3. Begrijpelijke producten

Met een hypotheek gaat een klant een langdurige financiële verplichting met a.s.r. aan. Daarom vindt a.s.r. het 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, de algemene voorwaarden en overige correspondentie geschreven in begrijpelijke taal. In het renteaanbod van a.s.r. zijn diverse video's opgenomen met meer informatie over de verschillende aflosvormen, maar ook 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 MijnHypotheek omgeving.



¹ Zie bijlage 1 van deze richtlijnen voor Doelgroepomschrijving en Productlijnen.

² Voor het aanvragen van een Verduurzamingshypotheek is bij bestaande klanten geen advies noodzakelijk.

1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

2.4. 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 richtlijnen 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. Hiervoor beschikt a.s.r. over een breed scala aan middelen, waarbij het uitgangspunt is dat de klant in zijn 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. Inleiding		
2. Visie		
3. Algemene kenmerken hypothekproces	3. Algemene kenmerken hypothekproces	11
4. Klant	3.1. Renteaanbod	11
5. Inkomen	3.2. Opvragen extra stukken	11
6. Financiële verplichtingen	3.3. Toetsmoment	11
7. Onderpand	3.4. Bindend aanbod	11
8. Waardebepaling onderpand	3.5. Geldigheid stukken	11
9. De financiering	3.6. Digitale handtekening	12
10. (Vrijgave) Zekerheden	3.7. Regulier of administratief beheer	12
11. Herstructureren van een hypothek	3.8. Bijzonder beheer	12
12. Betalingsproblemen	3.9. Preventief beheer	13
13. Verkoop van de woning	3.10. Intensief beheer	14
14. Restschulden	3.11. Verliesbeperking	15
Bijlage 1	3.12. Beheer restschulden	17
Bijlage 2	3.13. Wet- en regelgeving	17
	3.14. Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	18
	3.15. Tussentijdse richtlijnen	18
	3.16. Privacy	18



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

3. Algemene kenmerken hypotheekproces

3.1. Renteaanbod

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

3.2. Opvragen extra stukken

Wanneer een behandelaar over onvoldoende informatie beschikt om de gevraagde hypotheek of het wijzigingsverzoek te beoordelen, worden aanvullende stukken opgevraagd. Deze aanvullende informatie vormt een onlosmakelijk onderdeel van het beoordelingsproces.

3.3. Toetsmoment

Het toetsmoment 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 richtlijnen is voldaan. Wanneer een nieuw bindend aanbod moet worden uitgebracht wordt de aanvraag opnieuw getoetst op basis van de dan geldende richtlijnen.

3.4. Bindend aanbod

Na het beoordelen en goedkeuren van alle stukken doet a.s.r. een bindend aanbod. In het bindend aanbod stelt a.s.r. geen voorbehouden meer 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 worden opgemaakt en door de klant worden getekend. Dit geldt niet voor correcties van of aanvullingen op een e-mail-adres en/of een telefoonnummer. Bij het ondertekenen van het bindend aanbod, dient de klant het Burgerservice-nummer (BSN) op te geven.

3.5. 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.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Wanneer er geen indicatie is van een wijziging in een lopende pensioenuitkering mag de acceptant bij een lening zonder NHG uitgaan van een pensioenoverzicht van maximaal 12 maanden oud.

Een werkgeversverklaring dient digitaal te worden ingevuld. Het actuele model werkgeversverklaring is beschikbaar op de website van NHG (www.nhg.nl).

3.6. Digitale handtekening

Daar waar een handtekening van de klant is vereist, is ook een digitale handtekening toegestaan³.

Onder een digitale handtekening wordt verstaan:

- Een scan van een met pen geschreven handtekening;
- Een geavanceerde elektronische ondertekening, door middel van een versleutelde code (volgens de basisregels van de Europese verordening voor elektronische identificatie);
- Een gekwalificeerde elektronische handtekening, waarbij het bericht is beveiligd met een gekwalificeerd certificaat.

3.7. Regulier of administratief beheer

Onder regulier of administratief beheer wordt verstaan alle administratieve werkzaamheden gedurende de gehele looptijd van een hypotheek (inclusief de administratieve afhandeling van een eventuele restschuld). De beheerwerkzaamheden starten direct na finaal akkoord door de acceptant met het notaristraject en de uitbetaling van de lening en duren voort tot en met de volledige aflossing van de lening. Het administratief beheer van de totale hypotheekportefeuille is door a.s.r. hypotheek uitbesteed aan Stater. a.s.r. hypotheek ziet erop toe dat Stater het beheer uitvoert conform de richtlijnen. Eventuele afwijkingen op de richtlijnen kunnen door Stater worden voorgelegd aan het Beheerteam (via het Overrule Loket) van a.s.r. Het Beheerteam beoordeelt de afwijking en zal binnen 2 werkdagen aan Stater reageren.

3.8. Bijzonder beheer

Naast regulier of administratief beheer kent a.s.r. ook bijzonder beheer. Bijzonder beheer richt zich op klanten met een (potentiële) achterstand. Binnen bijzonder beheer speelt het contact met de klant een cruciale rol. Daarom is dit traject door a.s.r. niet uitbesteed aan Stater.



³ Het is mogelijk dat de notaris de digitale handtekening niet accepteert.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Bijzonder beheer is onderverdeeld in:

1. Preventief beheer;
2. Intensief beheer (bestaande uit de fasen Early en Late);
3. Verliesbeperking;
4. Beheer restschulden.

Deze onderdelen worden in de volgende paragrafen verder uitgewerkt.

3.9. Preventief beheer

a.s.r. hypotheek stimuleert klanten om direct met a.s.r. hypotheek contact op te nemen wanneer sprake is van potentiële betalingsproblemen. Dit kan via een adviseur of direct; telefonisch, schriftelijk, per mail, per chat of via een contactformulier op de website.

Daarnaast neemt a.s.r. zelf contact op met klanten, wanneer er op basis van signalen of een risicoanalyse een indicatie is van potentiële betalingsproblemen.

a.s.r. hypotheek heeft er bewust voor gekozen de preventief beheer activiteiten onder te brengen binnen bij het Beheerteam van a.s.r. hypotheek. Dit team is erop gericht signalen op te vangen en de klant optimaal te informeren over de mogelijkheden om betalingsproblemen te voorkomen en/of op te lossen. Er is een groot aantal middelen beschikbaar om een klant in de vastgestelde risicogroepen te ondersteunen. Het klantcontact, de overwegingen en de met de klant gemaakte afspraken worden vastgelegd in het klantdossier en bevestigd aan de klant.

Onder preventief beheer wordt onder andere verstaan:

- De analyse van de ontwikkelingen in de hypotheekportefeuille;
- Het vaststellen van risicogroepen en daarbij behorende risicofactoren;
- Het (pro-)actief informeren van klanten over de hypotheek en de hieruit mogelijk voortvloeiende risico's;
- Het vroegtijdig signaleren en (pro-)actief benaderen van risicogroepen binnen de portefeuille;
- Het tijdig signaleren van potentiële betalingsproblemen;
- Het bespreken van potentiële betalingsproblemen met de klant teneinde - in belang van de klant en geldverstrekker - achterstanden in de portefeuille te voorkomen.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

Hiervoor staan meerdere instrumenten ter beschikking. Deze instrumenten en de wijze waarop en wanneer de instrumenten kunnen worden ingezet, worden beschreven vanaf hoofdstuk 11 van deze hypotheekgids.

Preventief beheer stopt:

- wanneer de lening volledig is afgelost;
- zolang de lening is overgedragen aan intensief of bijzonder beheer (Verliesbeperking).

3.10. Intensief beheer

Helaas kan niet altijd worden voorkomen dat een achterstand ontstaat. Een achterstand wordt gedefinieerd als de situatie waarin de klant (een deel van) de rente- en aflossingsverplichting niet nakomt. Het intensief beheer traject heeft tot doel de klant te helpen de achterstand te herstellen en de lening terug te brengen in regulier beheer. Intensief beheer bestaat uit het Early en het Late traject.

3.10.1. Early traject

Het Early traject start zodra een klant in achterstand raakt.

In het Early traject worden geautomatiseerd meerdere brieven verzonden om de klant te activeren de achterstand te voldoen. In deze brieven wordt de klant gewezen op de mogelijkheid van selfservice via de MijnHypotheek omgeving en naar persoonlijk contact met het Klantteam van a.s.r. hypotheek.

In de MijnHypotheek omgeving kan de klant de achterstand zelf ineens voldoen door middel van een IDEAL-betaling of een (standaard) betalingsregeling treffen. Wanneer de klant persoonlijk contact op prijs stelt, een volgende of afwijken- de betalingsregeling wenst, of meer hulp nodig heeft, kan de klant contact opnemen met het Klantteam.

Het Early traject stopt indien:

- De achterstand is voldaan;
- 30 dagen zijn verstreken na het ontstaan van de achterstand en geen sprake (meer) is van een lopende betalingsregeling.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Wanneer de behandelaar vaststelt dat een klant intensievere aandacht heeft, heeft de behandelaar de mogelijkheid om de klant (versneld) over te dragen aan het Late traject. Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer aanvullende middelen nodig zijn om de achterstand te herstellen. Het moment waarop dit wordt vastgesteld is afhankelijk van de specifieke situatie van de klant.

3.10.2. Late traject

In het Late traject wordt een klant intensiever behandeld door een vaste behandelaar. Een klant kan onder andere in het Late traject komen indien:

- De achterstand 30 dagen na instroom nog bestaat en er geen sprake (meer) is van een lopende betalingsregeling;
- Voortijdig binnen het Early traject wordt vastgesteld dat een klant intensievere aandacht heeft;
- Executoriaal beslag gelegd is;
- Een Minnelijk Schuldsanering Natuurlijke Personen (MSNP) traject van toepassing is;
- Een aanschrijving van de woningwet van toepassing is.

Het Late traject stopt indien:

- De achterstand is voldaan en alle relevante zaken binnen het dossier zijn opgelost;
- Vastgesteld is dat herstel niet (langer) reëel is;
- Er sprake is van een procesversneller. Een procesversneller is een situatie waardoor het dossier versneld wordt overgedragen aan het team Verliesbeperking (bijvoorbeeld wanneer de lening moet worden opgeëist of de woning met verlies wordt verkocht).

Uiterlijk de maand nadat sprake is van een achterstand van 4 maandtermijnen vindt overleg plaats tussen de vertegenwoordigers van het Late traject en Verliesbeperking. Wanneer de kans op herstel reëel wordt geacht, wordt het Late traject verlengd. Wanneer herstel niet reëel is, of wanneer sprake is van een procesversneller, wordt de klant overgedragen aan Verliesbeperking.

3.11. Verliesbeperking

Wanneer wordt vastgesteld dat herstel van de achterstand niet (langer) reëel is, wordt de lening overgeheveld naar de fase van Verliesbeperking. Deze fase is gericht op het beperken van de verliezen voor de klant en voor a.s.r. door het uitwinnen van de zekerheden, desnoods door (gedwongen) verkoop van de woning.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

In de volgende situaties wordt de lening ook overgedragen aan Verliesbeperking:

- Overlijden (laatste hoofdelijk schuldenaar is overleden);
- Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp);
- Faillissement;
- Aflossingstekort;
- Verhuur van Onderpand (bevestigd);
- Schade aan onderpand;
- Onteigening;
- Retentierecht.

Deze specifieke situaties hoeven niet te leiden tot de verkoop van de woning.

Ook binnen de fase van Verliesbeperking staat het belang van de klant centraal. Dit betekent dat wanneer tijdens deze fase alsnog wordt vastgesteld dat sprake is van een reële kans op herstel, de lening zal worden teruggezet naar het Late traject en (weer) alles in het werk zal worden gesteld om de achterstand te herstellen. Bij fraude en niet integer gedrag zal de lening ook aan Verliesbeperking worden overgedragen, waarna afscheid wordt genomen van de klant.

Het Verliesbeperkingsproces is erop gericht om het kredietverlies voor de klant zoveel mogelijk te beperken door:

- Bij uitwinning een zo hoog mogelijke opbrengst voor de klant te realiseren (ook wanneer geen sprake is van een restschuld);
- Een executieveiling zoveel mogelijk te voorkomen;
- (Kleine) investeringen in het woonhuis te doen om een hogere opbrengst te realiseren.

De Verliesbeperkingsfase stopt indien:

- De achterstand is voldaan en alle relevante zaken binnen het dossier zijn opgelost;
- Wordt vastgesteld dat herstel toch mogelijk is. De klant wordt dan na een monitoring van 3 maanden overgedragen naar het Late traject;
- Het onderpand is verkocht (met of zonder restschuld).



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

3.12. Beheer restschulden

Wanneer na het uitwinnen van de zekerheden een restschuld ontstaat, wordt met de klant een betalingsregeling getroffen voor de terugbetaling hiervan. De restschuld kan worden terugbetaald in termijnen. De behandelaar houdt daarbij rekening met de verdien capaciteit van de klant en met een (redelijke) behoefte aan levensonderhoud. Bij het vaststellen van de termijnen wordt minimaal het bijstandsniveau gerespecteerd.

De betalingsregeling wordt jaarlijks geëvalueerd.

Wanneer sprake is van 2 hoofdelijk schuldenaren en het niet mogelijk is om met beiden gezamenlijk een betalingsregeling te treffen, kan de restschuld worden gesplitst. De behandelaar zal vervolgens met beide hoofdelijk schuldenaren afzonderlijk een regeling treffen voor de terugbetaling van de restschuld. Bij de verdeling wordt rekening gehouden met de eigendomsverhouding en de verdien capaciteit van beide hoofdelijk schuldenaren.

3.13. Wet- en regelgeving

In de hypotheekgids wordt rekening gehouden met de verschillende wettelijke kaders, waaronder:

- Wet op het financieel toezicht (Wft);
- Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft);
- Gedragscode Hypothecaire Financieringen;
- Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk);
- Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Indien sprake is van verschillen geldt de meest stringente wet- en regelgeving, tenzij dit vanuit wet- en regelgeving is uitgesloten.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

3.14. Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Voor financieringen met NHG wordt verwezen naar de actuele Voorwaarden en Normen van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). De richtlijnen van a.s.r. gaan vóór de normen van NHG, met als uitgangspunt dat de strengste voorwaarden gelden. Indien een lening onder Voorwaarden en Normen van NHG verstrekt kan worden, maar er volgens de a.s.r. richtlijnen redenen zijn om de aanvraag of het wijzigingsverzoek af te wijzen, wordt de lening afgewezen of het verzoek geweigerd. Wanneer de behandelaar op grond van de onderbouwing het (binnen de Voorwaarden en Normen van NHG) verantwoord acht de financiering alsnog te verstrekken, legt de behandelaar de afwijking voor advies aan CRM voor.

3.15. 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.

3.16. Privacy

3.16.1. Verwerking van persoonsgegevens

Op de verwerking van de persoonsgegevens zijn het Privacy beleid a.s.r. Nederland en de Gedragscode Verwerking Persoonsgegevens Financiële Instellingen van toepassing, zie [asr.nl/privacy](https://www.asr.nl/privacy).

a.s.r. gaat zorgvuldig om met de persoonsgegevens van haar klanten en houdt zich hierbij aan de Europese privacy-wetgeving: Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

a.s.r. hypotheek deelt met NHG alleen de noodzakelijke gegevens. Indien bijzondere persoonsgegevens worden uitgewisseld met het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) dan dient in het dossier een door de klant ondertekend toestemmingsformulier aanwezig te zijn waarin expliciet beschreven is wat het doel is van de verwerking van deze gegevens door WEW (bijvoorbeeld 'beoordelen aanspraak op de kwijtscheldingsregeling' of 'beoordelen mogelijkheid tot woningbehoud'). Een standaard toestemmingsformulier is verkrijgbaar op de website⁴ van WEW.



⁴ www.nhg.nl/privacy

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypothekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypothek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

3.16.2. Burger Service Nummer (BSN)

Het Burger Service Nummer wordt pas verwerkt bij ondertekening van het bindend aanbod.

3.16.3. Bewaartermijnen

a.s.r. heeft de wettelijke verplichting om na het volledig aflossen van de lening en het royeren van de hypothecaire inschrijving het dossier van de klant 7 jaar te bewaren. Wanneer na verkoop van de woning sprake is van een restschuld wordt de bewaartermijn verlengd tot 7 jaar na het volledig aflossen of kwijtschelden van de restschuld.

De bewaartermijn voor niet doorgedane aanvragen is 2 jaar.

De bewaartermijnen zijn vastgelegd in het bewaartermijnen beleid van a.s.r. hypotheek.



1. Inleiding	4. Klant	21
2. Visie	4.1. Klantonderzoek	21
3. Algemene kenmerken hypothekproces	4.2. Klantacceptatie	21
4. Klant	4.3. Identificatie en verificatie	25
5. Inkomen	4.4. Screening	27
6. Financiële verplichtingen	4.5. Herkomst vermogen	27
7. Onderpand	4.6. Bijzondere activiteiten	28
8. Waardebepaling onderpand	4.7. Hoofdelijk ontslag	30
9. De financiering	4.8. Toevoegen schuldenaar	33
10. (Vrijgave) Zekerheden	4.9. Overlijden	34
11. Herstructureren van een hypothek		
12. Betalingsproblemen		
13. Verkoop van de woning		
14. Restschulden		
Bijlage 1		
Bijlage 2		



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

4. Klant

4.1. Klantonderzoek

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 een juiste afweging te maken of a.s.r. de klant wil accepteren.

4.2. Klantacceptatie

Een klant kan door a.s.r. hypotheek worden geaccepteerd wanneer wordt voldaan aan alle volgende voorwaarden:

- Er is sprake van maximaal twee aanvragers;
- Elke aanvrager is een natuurlijk persoon (Voor rechtspersonen kan geen financiering worden aangevraagd);
- Elke aanvrager moet (gaan) beschikken over een eigen woning in Nederland, bestemd voor eigen gebruik⁵;
- Elke aanvrager dient in de (te financieren) woning te gaan wonen. a.s.r. verstrekt geen hypotheek op basis van hoofdelijke medeschuldenaarstelling van niet inwonende derden;
- Elke aanvrager moet beschikken over een IBAN-rekening waarvan de rente- en aflossingsverplichtingen wordt geïncasseerd;
- Elke aanvrager is handelingsbekwaam, meerderjarig en staat niet (al dan niet vrijwillig) onder curatele, bewindvoering of budgetbeheer.

Overige voorwaarden:

- De aanvrager(s) mogen (gezamenlijk) maximaal 3 panden⁶ in eigendom hebben;
- Voor de Levensrente hypotheek geldt dat elke aanvrager de AOW gerechtigde leeftijd bereikt moet hebben.

⁵ Zie bijlage 1 van deze richtlijnen voor Doelgroepomschrijving en Productlijnen.

⁶ Niet zijnde een bij de eigen woning behorende garagebox.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

4.2.1. Nationaliteit en identiteitsbewijs

Elke aanvrager van wie het inkomen nodig is voor het verkrijgen van een hypotheek dient te beschikken over de Nederlandse nationaliteit of;

- De nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of;
- De nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein of;
- Een andere nationaliteit dan genoemd. 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 verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd, of;
 - Een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen, of;
 - Een document "Duurzaam verblijf in de Unie", of;
 - Een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

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 wanneer geen sprake is van 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 IND⁷. 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;
- De andere aanvrager volledig voldoet aan de richtlijnen.

Wanneer de verblijfsvergunning op het moment van beoordelen binnen 3 maanden verloopt, dient de verlenging daarvan te worden aangetoond. Wanneer de verlenging niet kan worden aangetoond, wordt het inkomen van de desbetreffende aanvrager niet meegenomen in het toetsinkomen⁸.

⁷ <https://ind.nl/Paginas/Tijdelijke-en-niet-tijdelijke-verblijfsdoelen.aspx>

⁸ Door middel van een nieuwe verblijfsvergunning of een bevestigingsbrief van IND



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Let op: Met het aankopen van een woning is het mogelijk dat één van de voorwaarden van een verblijfsvergunning met een niet-tijdelijk doel vervalt. De verblijfsvergunning wordt dan gezien als een vergunning met een tijdelijk doel. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn wanneer de niet-tijdelijke verblijfsvergunning gekoppeld is aan de woonsituatie van de aanvrager.

4.2.2. Hoofdelijk schuldenaar, eigenaar en bewoner

Iedere eigenaar van het onderpand (ongeacht de omvang van het aandeel) moet de woning (gaan) bewonen en zowel het bindend aanbod als de hypotheekakte als hoofdelijk schuldenaar ondertekenen. Er worden geen uitzonderingen gemaakt op leningdeel niveau.

Personen die geen (mede)eigenaar en bewoner zijn (of worden), zullen niet worden aangemerkt als schuldenaar. Het inkomen van deze personen wordt bij de beoordeling niet meegenomen in de inkomenstoets.

Familieverbanden (bijvoorbeeld: ouder en kind of samenwonende broers en zussen) zijn toegestaan, maar alleen wanneer alle aanvragers zowel eigenaar, schuldenaar als bewoner zijn of worden.

In geval van een verzoek tot hoofdelijk ontslag binnen 36 maanden na verstrekking zal bij familieverbanden de lening worden getoetst op basis van de dan geldende normen voor nieuwe hypotheek.

Let op: Een inwonende persoon die geen eigenaar is of wordt ondertekent een ontruimingsverklaring van a.s.r. en verleent hiermee tevens toestemming voor een BKR- toets (inclusief aanvullende integriteitstoetsen). Wanneer a.s.r. de ontruimingsverklaring niet getekend retour ontvangt, kan geen BKR-toets worden uitgevoerd en wordt de aanvraag afgewezen.

Wanneer een inwonende persoon geen schuldenaar is of wordt, wordt geen kopie identiteitsbewijs in het dossier vastgelegd.

4.2.3. (Echt)scheiding

Bij een (echt)scheiding kan pas een bindend aanbod worden uitgebracht nadat de (echt)scheiding is ingeschreven in het register van de Burgerlijke Stand. Uit de echtscheidingsbescheiden moet blijken dat de alimentatie vaststaat en de echtscheidingsovereenkomst moet door beiden ondertekend zijn.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Echtscheidingsstukken moeten worden opgevraagd tot en met 12 jaar na echtscheiding. Na 12 jaar zal bij NHG aanvragen 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. Wanneer de echtscheiding minimaal 12 jaar geleden is ingeschreven, wordt bij aanvragen zonder NHG ervan uitgegaan dat er geen partneralimentatie meer verschuldigd is. In dat geval worden geen stukken inzake de echtscheiding opgevraagd.

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

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

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Paspoort of identiteitskaart
- Verblijfsvergunning
- Echtscheidingsbeschikking
- Echtscheidingsconvenant
- Inschrijving echtscheiding burgerlijke stand⁹
- Notariële akte van levering
- Akte van verdeling
- Ontruimingsverklaring (incl. toestemming BKR-toets)
- IB-aangifte (ingeval van een echtscheiding > 12 jaar)



⁹ Met uitzondering van de DigiThuis hypotheek. De inschrijving blijkt uit het Octo Data Model (OMD).

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

4.3. 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 klant 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 ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) heeft vastgesteld.

4.3.1. 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 Unie¹⁰.

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.

¹⁰ Wanneer een aanvrager niet beschikt over een paspoort of ID Kaart wordt een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd (of een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd met een aantekening dat de aanvrager de procedure in Nederland mag afwachten) als geldig legitimatiebewijs gehanteerd.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

4.3.2. Afgeleide identificatie/ verificatie

Bij afgeleide identificatie wordt vertrouwd op het identificatie/verificatie-proces tijdens klantonderzoek 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. hypotheek opgeslagen.

4.3.3. 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. De adviseur moet wel kunnen beargumenteren dat het gerechtvaardigd was om op andere documenten, gegevens of inlichtingen af te gaan.

4.3.4. 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.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

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

4.4. 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 sanctielijst van de Verenigde Naties (VN-Sanctielijst);
- Nationale terrorismelijst;
- Office of Foreign Assets Control/Specially Designated Nationals-lijst (OFAC/SDN-lijst)¹²;
- Lijst van Politiek Prominente Personen (PEP).

4.5. Herkomst 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.

Wanneer uit hoofde van het onderzoek naar herkomst van de middelen een kopie identiteitsbewijs wordt opgevraagd, legt de behandelaar dit niet vast in het dossier.

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

¹² Tot de invoering hiervan wordt periodiek het hypotheekbestand gescreend.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Wel legt de behandelaar de uitkomst van het onderzoek vast in het dossier. 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, vraagt a.s.r. aanvullende stukken op.

4.6. Bijzondere activiteiten

Met de volgende activiteiten wil a.s.r. op grond van wet- en regelgeving of vanwege ethische gronden niet worden geassocieerd:

- 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 (inclusief shisha/waterpijp lounges);
- 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).

De aanvraag zal worden afgewezen of voor advies worden voorgelegd aan CRM. CRM zal op basis van de feitelijke omstandigheden en de onderbouwing van de klant de afweging maken of de reputatie en/of de normen en waarden van a.s.r. door het verstrekken van de lening worden geschaad. Indien dit niet het geval is zal positief worden geadviseerd.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

De behandelaar dient bij elke aanvraag vast te stellen of het inkomen van de klant voldoende bestendig is. Hierbij dient te worden ingeschat of het desbetreffende inkomen ook de komende jaren kan worden verdiend.

In onder meer de volgende situaties zal de behandelaar extra aandacht besteden aan de bestendigheid van het inkomen:

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

De behandelaar maakt een inschatting van de bestendigheid van het inkomen. De behandelaar stelt vast of het inkomen al meer dan 2 jaar wordt genoten en of het aannemelijk is dat de aanvrager het inkomen ook voor langere tijd kan blijven genieten. Zo zal een topsporter normaliter niet gedurende langere tijd op het hoogste niveau kunnen blijven presteren, zijn de inkomsten uit een pop-up store doorgaans tijdelijk en is het lastig in te schatten of de successen van een artiest blijvend zijn.

Wanneer de behandelaar twijfelt aan de bestendigheid van het inkomen, zal de aanvraag worden afgewezen of het inkomen uit de desbetreffende activiteit niet worden meegenomen in het toetsinkomen.

Wanneer de behandelaar op grond van de onderbouwing door de adviseur het inkomen voldoende bestendig acht, wordt de aanvraag voor advies voorgelegd aan CRM.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2



4.7. Hoofdelijk ontslag

4.7.1. Algemeen

Bij een (echt)scheiding of beëindiging van samenwonen kan voor bestaande klanten hoofdelijk ontslag voor één van de partners worden aangevraagd.

Bij een verzoek tot hoofdelijk ontslag dient te worden getoetst of de overblijvende partner de resterende financieringslasten op basis van de meest recente richtlijnen voor nieuwe hypotheekleningen kan dragen. Hiervoor dient:

- Op basis van op te vragen inkomensbescheiden van de overgebleven partner te worden getoetst of de lening na hoofdelijk ontslag voldoet aan de meest recente richtlijnen voor nieuwe hypotheekleningen;
- Een nieuwe BKR-toets te worden uitgevoerd voor de overblijvende partner;
- Het betalingsverloop van de lening te worden getoetst. Wanneer sprake is van betalingsproblemen gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de beoordeling, neemt de behandelaar contact op met het Beheerteam¹³ voor advies. Het Beheerteam adviseert “neutraal” wanneer op basis van de informatie in het klantdossier geen reden is om de aanvraag of het verzoek op grond van het betalingsverloop te blokkeren of wanneer het verzoek bijdraagt aan een structurele oplossing voor de klant. De behandelaar gaat in dat geval verder met het beoordelen van de aanvraag of het wijzigingsverzoek.

Het Beheerteam adviseert “negatief” wanneer:

- De betalingsproblemen structureel lijken;
- De klant niet meewerkt (of heeft gewerkt) aan een oplossing voor de achterstand.

In dat geval zal het verzoek worden afgewezen.

Het advies zal worden vastgelegd in het dossier. Indien de behandelaar af wil wijken van een negatief advies van het Beheerteam, moet het verzoek worden voorgelegd aan CRM.

Het inkomen kan worden aangetoond met behulp van loonstrook en werkgeversverklaring. Ook kan gebruik worden gemaakt van de inkomensverklaring op basis van SV-loon en de inkomensverklaring voor ondernemers. Gepensioneerden kunnen hun inkomen aantonen met een kopie van de pensioenuitkering of een uittreksel uit [MijnPensioenoverzicht.nl](https://mijnpensioenoverzicht.nl). Hoofdelijk ontslag wordt verleend, wanneer de akte door beide hoofdelijk schuldenaren bij de notaris is ondertekend.

¹³ Indien sprake is van een lopende achterstand op de a.s.r. Hypotheek adviseert het Klantteam.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

4.7.2. Toetsing

De lening wordt getoetst op basis van de normen voor nieuwe hypotheke (inclusief de richtlijnen inzake het gebruik van de toetsrente).

Wanneer sprake is van een tijdelijke arbeidsovereenkomst zonder intentieverklaring, wordt dit inkomen niet meegenomen bij het beoordelen van het hoofdelijk ontslag.

Niet NHG¹⁴

Wanneer de lening niet op basis van de acceptatiecriteria betaalbaar is, wordt getoetst op basis van de werkelijke lasten, waarbij rekening wordt gehouden met de richtlijnen voor het bepalen van de toetsrente. Ook wordt rekening gehouden met onder andere het vervallen van de rente aftrek of met pensioeninkomen.

NHG

Wanneer sprake is van een lening met een borgstelling van NHG, wordt bij een negatieve uitkomst van de toets voor nieuwe hypotheke, de lening getoetst op basis van de beheernormen. Wanneer de uitkomst van deze toets positief is, dient de klant de betaalbaarheid van de lening aan te tonen door middel van een formulier van Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD).

Het NIBUD formulier dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De klant dient het formulier digitaal in te vullen;
- Het netto-inkomen dient te worden aangetoond met een recente salarisstrook. Wanneer sprake is van een zelfstandig ondernemer zal een recente inkomensverklaring zelfstandigen worden opgevraagd;
- Bij het vaststellen van de uitgaven worden de werkelijke lasten gehanteerd, met een minimum van de door NIBUD vastgestelde minimale lasten voor een vergelijkbaar huishouden en type woning.

Het is zowel met als zonder borgstelling van NHG toegestaan dat de ex-partner (tijdelijk) in de woning blijft wonen. De vertrekkende partner moet dan wel een ontruimingsverklaring ondertekenen.



¹⁴ Wanneer sprake is van een leningdeel met NHG en een leningdeel zonder NHG gelden de richtlijnen voor leningen met NHG.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden
Bijlage 1
Bijlage 2

4.7.3. Resterende lening voldoet niet aan eisen

Wanneer de overblijvende partner de lening niet zelfstandig kan dragen resteren de volgende mogelijkheden:

- Gedeeltelijke aflossing van de hypotheek tot de maximaal te verstrekken lening;
- Herstructurering waarna de lening alsnog past binnen de normen voor nieuwe hypotheekleningen;
- Substitutie van de schuldenaar;
- Afwijzing van het verzoek tot hoofdelijk ontslag.

4.7.4. Gedeeltelijke aflossing van de hypotheek

Hoofdelijk ontslag wordt verleend wanneer de lening zodanig wordt afgelost dat voor de overblijvende partner een betaalbare hypotheek resteert. De betaalbaarheid zal worden getoetst op basis van de meest recente richtlijnen voor nieuwe hypotheekleningen, waarbij rekening wordt gehouden met de eventueel te betalen (geïndexeerde) alimentatie aan de ex-partner. Eventuele kinderalimentatie wordt buiten beschouwing gelaten.

Te ontvangen partneralimentatie wordt maximaal meegenomen voor de (resterende) periode waarvoor de alimentatie is overeengekomen.

Op de gedeeltelijke aflossing is de reguliere boeteregeling van toepassing: Er mag jaarlijks 15%¹⁵ van de oorspronkelijke hoofdsom boetevrij worden afgelost. Daarnaast mogen aflossingen uit een levensverzekering of een (aan a.s.r. verpande) beleggingsrekening altijd boetevrij plaatsvinden.

4.7.5. Substitutie van de schuldenaar¹⁶

De huidige partner kan worden vervangen door een nieuwe hoofdelijke schuldenaar. Indien de nieuwe partners gezamenlijk voldoen aan de richtlijnen voor nieuwe hypotheekleningen wordt hoofdelijk ontslag verleend zodra de nieuwe partner als hoofdelijk schuldenaar is toegevoegd.

De nieuwe schuldenaar dient zowel mede-eigenaar als bewoner van de woning te worden.

¹⁵ Voor de DigiThuis geldt een percentage van 10% van het oorspronkelijke leningdeel.

¹⁶ Substitutie is niet toegestaan bij de Levensrente hypotheek.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

4.7.6. Afwijzing van het verzoek tot hoofdelijk ontslag

Wanneer een verzoek tot hoofdelijk ontslag niet kan worden verleend, zal het verzoek worden afgewezen.

4.7.7. Verzoek tot hoofdelijk ontslag binnen 12 maanden

Indien klanten binnen 12 maanden na passeren een verzoek doen tot uitkoop van de partner, hanteert a.s.r. voor de beoordeling de normen voor nieuwe hypotheek. Bij een hypotheek verstrekt aan twee hoofdelijk schuldenaren met een familieverband geldt een periode van 36 maanden.

Op basis van de verklaring van de klant en de feitelijke omstandigheden heeft de behandelaar de mogelijkheid af te wijken van een toetsing op acceptatienormen, zolang geen sprake of vermoeden is van oneigenlijk gebruik van de regeling.

4.8. Toevoegen schuldenaar

Wanneer een klant tijdens de looptijd verzoekt een extra schuldenaar toe te voegen gelden de volgende voorwaarden: De nieuwe schuldenaar moet voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld in [hoofdstuk 4.2](#).

De nieuwe schuldenaar wordt getoetst op inkomen zoals beschreven in [hoofdstuk 5](#) betalingsmoraliteit (BKR) en integriteit (VIS, SFH).

Als de uitkomst reden is om de integriteit van de extra schuldenaar in twijfel te trekken, dan dient het toevoegen van de extra schuldenaar te worden afgewezen. Een hit uit een VIS-toets of de SFH-toets wordt gemeld aan het team Fraudebeheersing van a.s.r. hypotheek.

Wanneer sprake is van een nieuwe schuldenaar met een financiële verplichting, dienen de lasten uit hoofde van deze verplichting te worden meegenomen bij de beoordeling van het verzoek.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Wanneer sprake is van een A-codering dient een aanvullende verklaring te worden opgevraagd inzake de A-codering. Wanneer de A-codering is hersteld, kan het inkomen van de nieuwe schuldenaar worden meegenomen bij het vaststellen van het toetsinkomen. Wanneer sprake is van een lopende A-codering, wordt het inkomen van de nieuwe schuldenaar niet meegeteld bij het toetsinkomen. Bij het toevoegen van een nieuwe schuldenaar zal de adviseur de nieuwe schuldenaar moeten wijzen op de risico's. Indien de extra schuldenaar geen eigenaar van de woning wordt, dient in het kader van de zorgplicht een verklaring te worden opgevraagd waaruit blijkt de aanvrager van dit feit op de hoogte is en de risico's zijn uitgelegd door de adviseur en de nieuwe schuldenaar deze risico's aanvaardt.

Let op: De nieuwe geldnemer dient zowel mede-eigenaar, hoofdelijk schuldenaar als bewoner te worden. Voor leningen met NHG dient de nieuwe geldnemer binnen 30 dagen aan NHG te worden gemeld.

4.9. Overlijden

4.9.1. Algemeen

Wanneer één of beide hoofdelijk schuldenaren overlijden verzamelt de nabestaandendesk van Stater de documentatie inzake het overlijden van de klant. Stater controleert de documentatie en informeert het Beheerteam van a.s.r. hypotheek.

Door Stater en / of het Beheerteam zal worden vastgesteld of:

- Sprake is van een (verpande) overlijdensrisicoverzekering die in mindering kan worden gebracht op de lening¹⁷;
- De lening voor de overblijvende hoofdelijk schuldenaar (eventueel na aflossing uit de risicoverzekering) betaalbaar blijft op basis van de van toepassing zijnde beheernormen.

Voor het vaststellen van de betaalbaarheid mag daarbij worden uitgegaan van de werkelijke lasten.

Wanneer de woning wordt overgenomen door een erfgenaam – niet zijnde de overblijvende hoofdelijk schuldenaar – zal de hypotheek van de overleden klant worden afgelost. De lening voor de erfgenaam zal als nieuwe aanvraag worden beoordeeld op basis van de dan geldende richtlijnen voor nieuwe leningen (inclusief de dan geldende rentepercentages).



¹⁷ Na uitkering van de polis zal de (eventueel) resterende lening worden omgezet in een aflossingsvrije lening met een maximale looptijd van 30 jaar.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

4.9.2. Boetevrije aflossing of omzetten

Binnen 12 maanden na overlijden van één of beide hoofdelijk schuldenaren kan de lening eenmalig geheel (of gedeeltelijk) vervroegd worden afgelost of boetevrij intern worden omgezet naar de dan geldende marktrente. Er worden ook geen administratiekosten in rekening gebracht.

4.9.3. Betalingsproblemen als gevolg van overlijden

Wanneer één van beide schuldenaren overlijdt, neemt het Beheerteam contact op met de achtergebleven partner om vast te stellen of de achtergeblevende partner de hypotheeklasten kan blijven voldoen. Zo niet dan wordt samen met de partner gezocht naar een passende oplossing. Hierbij kan worden gedacht aan:

Het verlagen van de lasten door het wijzigen van:

- de aflossingsvorm;
- de rente (zie 4.9.2).

Wanneer sprake is van fiscale consequenties zal de klant voor advies worden verwezen naar een adviseur.

Afhankelijk van de wensen en de specifieke situatie van de klant kan een Budgetcoach, een Energiecoach of een Jobcoach worden aangeboden om de (overige) lasten te verlagen of juist (meer) inkomen te genereren.

Indien blijkt dat geen van de schuldenaren nog in leven is, zal het Beheerteam zorgen voor ontvangst van alle benodigde documenten en informatie. Indien alles compleet is, wordt het dossier overgedragen aan het traject Verliesbeperking. Vastgesteld moet worden of er erfgenamen zijn en of de nalatenschap is aanvaard, waardoor de erfgenamen eigenaar en schuldenaar zijn geworden.



1. Inleiding		
2. Visie		
3. Algemene kenmerken hypothekproces		
4. Klant		
5. Inkomen	5.	37
6. Financiële verplichtingen	5.1. Inkomen uit loondienst	37
7. Onderpand	5.2. Soorten inkomensverklaringen	40
8. Waardebepaling onderpand	5.3. Inkomenscomponenten	41
9. De financiering	5.4. Bijzonderheden bij inkomen	42
10. (Vrijgave) Zekerheden	5.5. Inkomen uit onderneming	45
11. Herstructureren van een hypothek	5.6. Uitkeringen	46
12. Betalingsproblemen	5.7. Overige inkomensbronnen	47
13. Verkoop van de woning		
14. Restschulden		
Bijlage 1		
Bijlage 2		



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

5. Inkomen

5.1. Inkomen uit loondienst

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

- Vaste en kortlopende dienstverbanden;
- Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring (voor onbepaalde tijd);
- Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring;
- Uitzendkrachten, oproepkrachten en flexwerkers;
- Tijdelijk dienstverband zonder intentie in de medische sector.

5.1.1. Vaste en kortlopende dienstverbanden

Het inkomen kan worden aangetoond middels:

- Een werkgeversverklaring met overeenkomende salarisstrook¹⁸;
- Een Inkomensbepaling Loondienst.

Wanneer het toetsinkomen wordt bepaald door middel van de Inkomensbepaling Loondienst, downloadt de klant het verzekeringsbericht van UWV. Dit verzekeringsbericht wordt door a.s.r. gebruikt om het toetsinkomen te bepalen via de daarvoor beschikbare rekentool. Er is dan geen werkgeversverklaring benodigd. Wel dient een salarisstrook te worden aangeleverd¹⁹.

Bij het bepalen van het toetsinkomen wordt de (door de klant betaalde) eigen pensioenbijdrage in mindering gebracht op het toetsinkomen. Het toetsinkomen is een vast gegeven en kan niet worden gewijzigd.

Let op: Het uitvoeren van een Inkomensbepaling Loondienst is mogelijk wanneer de aanvrager minimaal 3 maanden in loondienst werkt (arbeidsverleden).

¹⁸ Bij twijfel over de bestendigheid of stabiliteit van het inkomen vraagt de behandelaar aanvullend een UWV-verzekeringsbericht op.

¹⁹ Dit geldt niet voor de DigiThuis hypotheek, tenzij een pensioenbijdrage noodzakelijk is voor het bepalen van het toetsinkomen.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Een nieuw dienstverband moet blijken uit het verzekeringsbericht van het UWV. Het UWV-bericht mag geen Burger Service Nummer bevatten.

5.1.2. Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Er kan pas een inkomen worden vastgesteld als de proeftijd van het dienstverband is verlopen.

Bij sommige (overheids-) instanties kan een langere proefperiode (dan maximaal 2 maanden) zijn overeengekomen.

In dat geval wordt het inkomen uit het UWV Verzekeringsbericht gehanteerd.

Het inkomen kan worden aangetoond conform de Inkomensbepaling Loondienst of door middel van 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 afloopt, wordt voordat het bindend aanbod wordt uitgebracht de werkgever gebeld om navraag te doen of het dienstverband daadwerkelijk omgezet gaat worden in een dienstverband voor onbepaalde tijd. Wanneer blijkt dat het contract niet zal worden verlengd, of niet wordt omgezet naar een contract voor onbepaalde tijd, wordt het toetsinkomen vastgesteld op basis van het UWV verzekeringsbericht.

Wanneer a.s.r. twijfelt aan de bestendigheid van het actuele inkomen, wordt een nadere onderbouwing gevraagd.

5.1.3. Tijdelijk dienstverband²⁰ zonder intentieverklaring, uitzendkrachten, oproepkrachten en flexwerkers

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

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. Hiervoor geldt de bepaling in 5.1.1.

²⁰ 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.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

5.1.4. 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 (tijdelijke) 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 een onvoorwaardelijke verlenging van de arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt het inkomen zoals vermeld op de salarisstrook/ werkgeversverklaring gehanteerd.

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

- De opleiding tot basisarts is afgerond;
- De klant is ingeschreven in het register voor Beroepen in de Individuele Gezondheidszorg (BIG-register);
- 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 toekomstperspectieven²¹.

5.1.5. Bijzondere inkomensvormen

NHG heeft een lijst met bijzondere inkomensvormen²² samengesteld waarbij het inkomen op een andere wijze dient te worden bepaald.

a.s.r. hanteert primair de inkomensbepaling loondienst. Wanneer deze niet beschikbaar is of het vastgestelde inkomen onvoldoende representatief is, wordt de door NHG toegestane inkomensberekening gebruikt voor zowel leningen met als zonder NHG.

Let op: Een aangifte inkomstenbelasting (IB -aangifte) wordt doorgaans door de klant zelf ingevuld.

²¹ Met uitzondering van de reguliere bepaling inzake inkomensverhoging.

²² Voor inkomen uit PGB hanteert a.s.r. aanvullende voorwaarden.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Wanneer het inkomen door middel van een IB-aangifte wordt aangetoond, dient dit inkomen zowel bij leningen met als zonder NHG door middel van een andere (onafhankelijke) bron te worden bevestigd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een door beide partijen ondertekende (arbeids-) overeenkomst of door ondertekening van de IB-aangifte door een accountant.

5.2. Soorten inkomensverklaringen

5.2.1. 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.

5.2.2. 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 arbeidsmarktscan wordt gebruikt bij aanvragen met en zonder borgstelling van NHG.

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

Voor speciale doelgroepen kent NHG een maatwerkvariant op de arbeidsmarktscan. a.s.r. ondersteunt deze maatwerkvariant niet. Ook niet voor leningen met een borgstelling van NHG.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

5.3. Inkomenscomponenten

5.3.1. Vaste componenten

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

- Bruto jaarsalaris;
- Vakantietoelage;
- Vaste 13e maand uitkering;
- Vaste, gegarandeerde eindejaarsuitkering;
- Vaste ploegentoeslag.

5.3.2. Variabele componenten

Wanneer sprake is van een variabel inkomensbestanddeel moet worden aangetoond dat dit inkomen een vast onderdeel is van het totale inkomen.

Maandelijkse uitkering:

Wanneer sprake is van een variabel inkomensbestanddeel dat maandelijks wordt uitgekeerd, wordt het gemiddelde genomen van de laatste 12 maanden.

Overige uitkeringen:

Wanneer sprake is van een variabel inkomensbestanddeel met een lagere frequentie wordt het gemiddelde genomen over de laatste 3 jaar met een maximum van het laatste jaar.

Het variabele inkomen dient te worden aangetoond door middel van een inkomensverklaring loondienst (IBL). Wanneer deze niet beschikbaar of representatief is, moet de uitkering worden aangetoond door middel van jaaropgaven of salarisstroken²³.

²³ Bij een dienstverband langer dan 1 jaar maar korter dan 3 jaar, wordt de totale ontvangen uitkering sinds aanvang van het dienstverband gedeeld door 3. Ook nu geldt een maximum van het laatste jaar.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

5.3.3. Vrij besteedbaar budget

Naast het vaste inkomen kan ook sprake zijn van een vrij besteedbaar budget of Individueel Keuze Budget (IKB).

Een (deel van het) budget wordt meegenomen in het toetsinkomen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan²⁴:

1. Het budget moet onvoorwaardelijk zijn opgenomen in de arbeidsvoorwaarden. Het budget mag dus niet winstafhankelijk zijn;
2. Het budget moet blijken uit de werkgeversverklaring en zijn aangemerkt als structureel flexibel en vrij besteedbaar;
3. Er mag geen sprake zijn van een doelbestemming.

Let op: Inkomen uit een levensloopregeling wordt niet meegeteld bij het toetsinkomen.

5.3.4. Onkostenvergoedingen

Onkostenvergoedingen²⁵ worden niet meegenomen bij bepaling van het toetsinkomen. Denk hierbij aan:

- Telefoonvergoedingen;
- Veronderstelde aanvullingen i.v.m. sociaal minimum;
- Auto-/fietsregelingen;
- Aanvullende pensioenbijdrage;
- Pensioencompensatie;
- Overige onkostenvergoedingen.

5.4. Bijzonderheden bij inkomen

5.4.1. Loonbeslag of looncessie

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

5.4.2. Loonbetaling per kas

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

5.4.3. 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.

²⁴ Dit geldt voor leningen met én zonder borgstelling van NHG

²⁵ Dit geldt ook voor compensatieregelingen.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

5.4.4. Inkomensverhoging

Een inkomensverhoging mag alleen worden meegenomen wanneer deze onvoorwaardelijk vaststaat en binnen 6 maanden na het uitbrengen van het bindend aanbod 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. De salarisverhoging wordt doorgerekend op de vakantietoeslag en/of de eindejaarsuitkering;
- Een vastgestelde cao-verhoging²⁶;
- Een onvoorwaardelijk vaststaande verhoging van een uitkering, waaronder een pensioenuitkering of een AOW-uitkering. De uitkering mag niet tijdelijk of onderhevig aan herkeuringen zijn.

Let op: Wanneer de inkomensstijging niet passend is bij de huidige functie of het arbeidsverleden, vraagt de acceptant een onderbouwing van de inkomensstijging. Wanneer de inkomensstijging niet of onvoldoende wordt onderbouwd, neemt de acceptant de inkomensstijging niet mee in de bepaling van het toetsinkomen. Wanneer de lening ingaat vóór de ingangsdatum van de salarisverhoging, dient de betaalbaarheid voor de te overbruggen periode te worden vastgesteld (bijvoorbeeld door een toetsing op werkelijke lasten of door het aantonen van voldoende eigen middelen).

5.4.5. Toekomstige dienstverbanden

Inkomen uit een nog te starten dienstverband wordt niet meegenomen. Tenzij sprake is van een nog op te starten dienstverband voor onbepaalde tijd, zonder proeftijd, aangetoond middels een ondertekende arbeidsovereenkomst. Hierbij kan worden gedacht aan het omzetten van een detachingscontract in een vast contract bij de desbetreffende werkgever.



²⁶ 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.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

5.4.6. Dienstverband(en) van meer dan 40 uur

Indien een aanvrager één of meerdere dienstverbanden²⁷ heeft voor een totaal van meer dan 40 uur per week, wordt het totale inkomen gerekend tot het toetsinkomen, als de aanvrager aantoont dat hiervan al minimaal 24 maanden sprake is. Wanneer dit niet kan worden aangetoond, geldt het inkomen uit het UWV verzekeringsbericht of wordt het totale inkomen gemaximeerd op 40 uur per week.

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

5.4.7. Buitenlands inkomen

Winst uit onderneming of resultaat uit overige werkzaamheden afkomstig van een buitenlandse onderneming²⁸ wordt niet meegenomen bij de inkomenstoets.

Inkomen uit loondienst bij een buitenlandse onderneming wordt alleen meegenomen wanneer sprake is van een inkomen in euro's, uit een dienstverband voor onbepaalde tijd.

5.4.8. 30% regeling

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 reguliere woonquote toegepast.

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Werkgeversverklaring
- Salarisstrook
- Arbeidsovereenkomst
- Perspectiefverklaring
- UWV verzekeringsbericht
- Arbeidsmarktscan
- Opgave eigen middelen

²⁷ Zie voor de combinatie dienstverband en zelfstandig inkomen hoofdstuk 5.5.1.

²⁸ Onder een buitenlandse onderneming wordt verstaan een onderneming die niet staat ingeschreven bij de (Nederlandse) Kamer van Koophandel



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

5.5. Inkomen uit onderneming

5.5.1. Inkomensverklaring Zelfstandigen

Voor de inkomensstoets 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;
- Overviewz, www.overviewz.nl;
- Zakelijk Inkomen www.zakelijkinkomen.nl.

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

De criteria waarmee deze partijen het ondernemersinkomen vaststellen, zijn afgestemd op de richtlijnen 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, wordt vastgesteld of deze combinatie gedurende onbepaalde tijd kan worden voortgezet. In dat geval wordt gerekend met het totale inkomen. Bij een fulltime loondienstverband (of een parttime loondienstverband van 80% of meer) mag het inkomen uit de onderneming niet meer bedragen dan 30% van het loondienstinkomen op jaarbasis.

Wanneer het langdurig voortzetten van de onderneming naast het vaste dienstverband niet aannemelijk is, zal alleen het hoogste inkomen als toetsinkomen worden meegenomen. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als de aanvrager een (arbeidsintensieve) onderneming combineert met een full-time dienstverband.

5.5.2. DGA (Directeur Groot Aandeelhouder)

Indien het aandelenbelang minimaal 5% is, is een inkomensverklaring van de specialistische partijen verplicht.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

5.6. Uitkeringen

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

Wanneer de uitkering niet blijvend is toegekend wordt de uitkering meegeteld voor de periode dat zekerheid bestaat over de hoogte van de uitkering²⁹. De hoogte mag niet afhankelijk zijn van andere uitkeringen of een onzekerheid zoals bijvoorbeeld een herkeuring.

5.6.1. 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.

5.6.2. Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten (IVA)

De IVA-uitkering is bestemd voor volledig duurzaam arbeidsongeschikten (80%-100%). Deze uitkering kan worden meegenomen als blijvende uitkering. Extra inkomen uit dienstverband of winst uit onderneming naast een IVA uitkering wordt niet meegenomen.

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

Een WAO en een WAZ-uitkering worden als blijvende uitkeringen beschouwd.

5.6.4. Wet arbeidsongeschiktheidsvoorziening jonggehandicapten (Wajong)

Een Wajong uitkering wordt als blijvende uitkering meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen.

²⁹ De uitkering wordt ook als vast en bestendig beschouwd als deze wordt opgevolgd door een AOW-uitkering of pensioen.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

5.6.5. Uitgesloten uitkeringen

De volgende uitkeringen mogen niet meegenomen worden:

- Bijstandsuitkering;
- Ontvangen Persoonsgebonden budget (PGB) ten behoeve van de inkoop van zorg;
- Ontvangen PGB ten behoeve van de verlening van zorg aan de partner of binnen de familiekring.

5.6.6. Persoonsgebonden Budget (PGB)

Het ontvangen persoonsgebonden budget ten behoeve van het verlenen van zorg is een inkomensbron. Dit inkomen wordt 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 en/of partner wordt niet meegerekend.

5.6.7. Tijdelijke uitkering

Een tijdelijke uitkering kan niet worden meegenomen als inkomen. Wanneer de (tijdelijke) uitkering gegarandeerd over gaat in een (vaste) AOW- en/of pensioenuitkering en de lening op basis van het pensioeninkomen betaalbaar is, wordt rekening 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.

5.7. Overige inkomensbronnen

Naast inkomen uit loondienst, zelfstandig inkomen worden ook de in deze paragraaf vermelde inkomstenbronnen meegenomen bij de bepaling van de maximale leencapaciteit:



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

5.7.1. Pensioeninkomen

Als de klant al met pensioen is, bestaat het toetsinkomen uit alle pensioeninkomsten die de klant ontvangt. Voor nog niet ingegane pensioenen wordt de door de overheid vastgestelde AOW gerechtigde leeftijd als ingangsdatum aangehouden. Pensioeninkomsten moeten in euro's worden uitgekeerd. Als de klant op het moment van het bindend aanbod binnen 10 jaar 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, wordt bij de beoordeling uitgegaan van de AOW-datum als datum van pensionering. Wanneer de ingangsdatum van de verschillende pensioenuitkeringen buiten een periode van 12 maanden ligt, zal moeten worden aangetoond dat de klant de lasten gedurende de te overbruggen periode kan voldoen. Dit kan door het aantonen van voldoende (vrij te besteden) eigen middelen of van extra inkomen gedurende de overbruggingsperiode³⁰. Buitenlands pensioeninkomen wordt alleen meegeteld bij het toetsinkomen, wanneer de uitkering in euro's plaatsvindt en het pensioen vast is en levenslang wordt uitgekeerd. Dit moet blijken uit het pensioenoverzicht.

5.7.2. Nabestaanden pensioen

Een reeds lopende uitkering uit een nabestaanden pensioen wordt meegenomen in het toetsinkomen voor de duur van de uitkering.

5.7.3. Inkomen uit lijfrente³¹

Dit inkomen kan worden meegenomen onder de volgende voorwaarden:

- Voor de restant duur van de uitkering;
- De inkomsten mogen alleen worden meegenomen als de uitbetaling is ingegaan, in euro's is en nog minimaal 5 jaar wordt voortgezet;

³⁰ Voor de richtlijnen inzake een tijdelijk tekort, wordt verwezen naar hoofdstuk 9.4.4.

³¹ Een uitkering uit een stamrecht wordt alleen meegenomen als deze is afgestort bij een verzekeraar.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

- Het gedeelte van de lening dat na het wegvallen van de lijfrente niet binnen de norm past, dient (aantoonbaar) uiterlijk op de einddatum van de lijfrentebetalingen te zijn afgelost³²;
- 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.

5.7.4. Alimentatie

Partneralimentatie wordt onder de volgende voorwaarden als toetsinkomen meegenomen:

- 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 wordt rekening 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 mag niet worden meegenomen bij het bepalen van het inkomen.

5.7.5. Huurinkomsten

Met betrekking tot het meenemen van huurinkomsten maakt a.s.r. onderscheid in leningen met en zonder borgstelling van NHG:

Leningen met borgstelling van NHG

Wanneer sprake is van een verhuurpand (niet zijnde de eigen woning) dan neemt a.s.r. de huurinkomsten niet mee bij het bepalen van het toetsinkomen. De financieringslasten van het verhuurpand mogen ook niet in mindering worden gebracht op de eventuele huurinkomsten. De lasten van een financiering van een ander pand dan de eigen woning (het onderpand)* worden berekend op 2% per maand over de oorspronkelijke hoofdsom van de financiering.

Hiervan mag worden afgeweken als de werkelijke financieringslasten op het andere pand aantoonbaar lager zijn en deze lasten gedurende de gehele looptijd vast staan.

³² Alleen het voornemen of een toezegging om extra af te lossen is niet voldoende.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Leningen zonder borgstelling van NHG

Wanneer sprake is van een verhuurpand (niet zijnde de eigen woning) dan worden onder de volgende voorwaarden de financieringslasten gecompenseerd met de huurinkomsten:

1. De huur moet reeds zijn ingegaan. Dit moet worden aangetoond door middel van een recente bijschrijving van de huur;
2. Er moet sprake zijn van een huurcontract voor onbepaalde tijd. Bij een tijdelijk contract mogen de lasten niet worden verrekend;
3. De huuropbrengsten mogen voor maximaal de financieringslasten worden meegenomen en dienen te worden aangetoond middels een huurcontract.

De financieringslasten van een ander pand dan de eigen woning (het onderpand)* worden berekend op 2% per maand over de oorspronkelijke hoofdsom van de financiering. Hiervan mag worden afgeweken als de werkelijke financieringslasten op het andere pand aantoonbaar lager zijn. De financieringslasten worden in dat geval vastgesteld op basis van de toetsrente en de werkelijke aflossingsverplichting, waarbij de looptijd van de lening wordt gemaximeerd op 30 jaar.

Wanneer de lening voor het verhuurde pand niet bij BKR staat geregistreerd, zal de acceptant de aanvrager vragen om de goedkeuring van de verhuur door de huidige geldgever aan te tonen.

Wanneer een klant voornemens is de huidige eigen woning te gaan verhuren en de verhuur nog niet is ingegaan, dient een getekende huurovereenkomst te worden verstrekt. waaruit een verhuur voor onbepaalde tijd blijkt. Indien de verhuurde woning de bestaande door a.s.r. gefinancierde woning betreft, moet worden aangetoond dat de lopende financiering wordt overgesloten naar een andere geldverstrekker.

5.7.6. Overig inkomen uit vermogen

Overig inkomen uit vermogen neemt a.s.r. niet mee bij het bepalen van het toetsinkomen.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

(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)

Pand(en) naast de eigen woning

- Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd
- Recente bijschrijving van de huurinkomsten
- Saldo opgave hypotheek
- Verschuldigde rente- en aflossing

Lijfrentes

- Uitkeringsbesluit lijfrente

Belasting

- Aangifte Inkomstenbelasting



1. Inleiding	
2. Visie	
3. Algemene kenmerken hypothekproces	
4. Klant	
5. Inkomen	
6. Financiële verplichtingen	53
7. Onderpand	
8. Waardebepaling onderpand	
9. De financiering	
10. (Vrijgave) Zekerheden	
11. Herstructureren van een hypothek	
12. Betalingsproblemen	
13. Verkoop van de woning	
14. Restschulden	
Bijlage 1	
Bijlage 2	
6. Financiële verplichtingen	53
6.1. Inleiding	53
6.2. Leningen geregistreerd bij BKR	53
6.3. Verplichtingen inzake een leasefiets	55
6.4. Restschuld met herfinanciering	55
6.5. Overige verplichtingen	60



- 1. Inleiding
- 2. Visie
- 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
- 4. Klant
- 5. Inkomen
- 6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
- 8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
- 10. (Vrijgave) Zekerheden
- 11. Herstructureren van een hypotheek
- 12. Betalingsproblemen
- 13. Verkoop van de woning
- 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2



6. Financiële verplichtingen

6.1. Inleiding

a.s.r. wint informatie in over de financiële positie van iedere klant en een (eventuele) partner en beoordeelt of het aangaan van een (hypothecaire) lening verantwoord is. Zo toetst a.s.r. de klant onder andere bij het Bureau voor Krediet Registratie (BKR).

Daarnaast is a.s.r. als aangesloten geldgever verplicht een achterstand op een overeenkomst te melden bij het BKR.

Voordat a.s.r. overgaat tot registratie van een achterstand ontvangt de klant hiervoor een aankondiging, zodat de klant nog de gelegenheid heeft de registratie te voorkomen.

De lasten uit alle financiële verplichtingen worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. Deze lasten blijken uit de BKR-toetsing, de aangeleverde stukken en/of de opgave van de aanvrager(s).

6.2. Leningen geregistreerd bij BKR

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

Soort krediet	Mee te nemen lasten
Aflopend 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 kredietlimiet
Verzendhuiskrediet (VK)	2% per maand van de kredietlimiet
Telecommunicatie (TC)	2% per maand van de kredietlimiet
(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.

1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

Soort krediet	Mee te nemen lasten
Zakelijk Krediet (ZK)	Positieve registratie. Rentelast is reeds in mindering gebracht op resultaat. De aflossing moet kunnen worden betaald uit de cashflow. ³³
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. Voor leningen zonder borgstelling van NHG mogen de lasten worden gecompenseerd met eventuele huur-opbrengsten, mits sprake is van een huurcontract voor onbepaalde tijd, waarvan de huur reeds is ingegaan. Let op: Bij leningen met NHG mogen de huuropbrengsten niet worden gecompenseerd! Als de werkelijke last van de hypotheek elders lager is en de financiële verplichting gedurende de resterende looptijd niet meer kan veranderen, mag zowel bij leningen met als zonder NHG worden gerekend met de werkelijke <u>last</u> .
Hypothecair Krediet (HY)	Negatieve registratie. Financiering is niet toegestaan.

Een financiële verplichting wordt buiten beschouwing gelaten als de aanvrager deze op moment bindend aanbod heeft afgelost en een bewijs van aflossing wordt verstrekt.

Wanneer de noodzakelijke aflossing van de financiële verplichting bij de notaris plaatsvindt, moet worden aangetoond dat voldoende eigen middelen aanwezig zijn voor de aflossing hiervan. De notaris zal worden gevraagd toe te zien op de daadwerkelijke aflossing.

³³ Dit moet blijken uit de Inkomensverklaring zelfstandigen.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2



6.3 Verplichtingen inzake een leasefiets

Voor een leasefiets geldt dat de verplichtingen hiervan alleen hoeven te worden meegenomen, wanneer sprake is van een BKR registratie. In dat geval worden de lasten vastgesteld op 2% per maand van de oorspronkelijke hoofdsom.

6.4. Restschuld met herfinanciering

Wanneer sprake is van herfinancieren van de restschuld kent het BKR 3 situaties:

- Directe herfinanciering in een nieuwe hypotheek. Een registratie voor deze financiering is niet van toepassing;
- Directe herfinanciering onder een nieuw contract. Afhankelijk van het soort contract wordt deze financiering conform de geldende BKR-regels geregistreerd. Zie hiervoor de kredietsoortcode Aflopende Kredietovereenkomst (AK);
- Geen directe herfinanciering. Als de herfinanciering al wel in gang is gezet, maar nog niet volledig is afgerond binnen een termijn van 4 weken, wordt de restschuld geregistreerd onder de RH code. Deze RH code wordt bij afronding van de herfinanciering bij het BKR afgemeld middels het plaatsen van een Praktisch Laatste Aflossing (PLA) gelijk aan de ingangsdatum van de AK.

Aangezien a.s.r. geen "Aflopende Kredieten" verstrekt zal de 2e situatie alleen van toepassing zijn wanneer deze restschulden elders gefinancierd worden.

Bij de laatste situatie zal Verliesbeperking zorgdragen voor de plaatsing van een PLA zodra de restschuld is ingelost.

6.4.1. Registratie overige gegevens met of zonder aanspraak op NHG

Naast persoonsgegevens worden de volgende gegevens geregistreerd:

- Soortcode;
- Nettobedrag;
- Overeenkomstnummer;
- Deelnemer nummer;
- Eerste aflossingsdatum;
- Theoretisch laatste aflossingsdatum.

6.4.2. Restschuld met aanspraak op NHG (RN)

Een Restschuld NHG Hypotheek (RN) is een restschuld die is ontstaan na verkoop van de eigen woning, die niet wordt geherfinancierd en waarbij wel aanspraak wordt gemaakt op NHG.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

In de BKR is dit zichtbaar gemaakt door het plaatsen van een RN-codering.

De melding van een RN wordt op verzoek van Verliesbeperking door Stater uitgevoerd.

Mits wordt voldaan aan de reguliere richtlijnen 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.

De RN wordt als eerste gemeld waarna er aanspraak wordt gemaakt op NHG.

De eerste aflossingsdatum is het moment van passeren van de notariële akte van verkoop van de eigen woning.

Als daarbij sprake was van een HY-registratie is de PLA gelijk aan de eerste aflossingsdatum van de RN.

Het nettobedrag is de restantschuld (zonder toekomstige rente) die de klant heeft op het moment van het notarieel passeren van de akte van verkoop van de woning. Wanneer de RN overeenkomst afloopt wordt een PLA gemeld. Wordt de restschuld alsnog geherfinancierd dan wordt er een PLA gemeld die gelijk is aan de ingangsdatum van de AK.

Hierbij geldt:

- 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) wordt uitsluitend 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 Aflosdatum zijn ingevuld en gelijk zijn aan de eerste aflosdatum. Wanneer deze data niet zijn ingevuld, accepteert a.s.r. de aanvraag niet.

6.4.3. Hypotheek zonder aanspraak op NHG (RH)

Een Restschuld Hypotheken zonder NHG (RH) is een restschuld ontstaan na verkoop van de eigen woning die niet wordt geherfinancierd en waarbij geen aanspraak wordt gemaakt op NHG. De melding van een RH wordt op verzoek van Verliesbeperking door Stater uitgevoerd.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

De eerste aflossingsdatum is het moment van passeren van de notariële akte van verkoop van de eigen woning.

Als daarbij sprake was van een HY-registratie is de PLA gelijk aan de eerste aflossingsdatum van de RH.

Het nettobedrag is de restantschuld (zonder toekomstige rente) die de klant heeft op het moment van het notarieel passeren van de akte van verkoop van de woning.

Wanneer de RH overeenkomst afloopt wordt een PLA gemeld. Wordt de restschuld alsnog geherfinancierd dan wordt er een PLA gemeld die gelijk is aan de ingangsdatum van het aflopend krediet (AK).

6.4.4 Leen/schenkconstructies

a.s.r. accepteert geen constructies waarbij ouders of derden hoofdelijk medeschuldenaar maar geen eigenaar en/of bewoner worden.

Wanneer sprake is van een constructie waarbij een lening door derden wordt verstrekt en de verschuldigde rente wordt terug geschonken aan de klant, wordt getoetst of deze lening ook door a.s.r. binnen de reguliere normen kan worden gefinancierd.

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 (niet zijnde een hypothecaire geldlening) wordt rekening gehouden met een last van 2% per maand over de oorspronkelijke hoofdsom van de lening.

Voor een lening verstrekt door derden (niet zijnde een kredietinstelling) geldt dat de lening niet direct opeisbaar mag zijn of dat de lening pas opgeëist kan worden nadat a.s.r. schriftelijk akkoord heeft gegeven.

Ook een lening bij een werkgever mag bij beëindiging van het dienstverband niet (automatisch) opeisbaar zijn.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

6.4.5. Niet acceptabele BKR-coderingen

De volgende BKR-coderingen worden niet geaccepteerd³⁴:

- RN2-codering;
- Een (lopende en/of afgeloste) lening met een A-codering;
- Een hypotheekachterstand (HY);
- Schuldhulp (SH);
- Een saneringskrediet (SK);
- Een rekening overstand (RO);
- Coderingen 1 t/m 5 en code A en H.

6.4.6. Uitzonderingen

- Een A-codering als gevolg van een juridische procedure wordt alleen goedgekeurd indien de klant aantoonst 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).

6.4.7. Aandachtspunten

De volgende zaken verdienen extra aandacht:

- Klanten die de afgelopen 12 maanden een achterstand op een lopende hypotheek bij a.s.r hebben gehad worden niet gefinancierd, tenzij sprake is van een neutraal advies van het Beheerteam³⁵;
- 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 op basis waarvan de acceptant concludeert dat het gedrag niet leidt tot een verhoogd risico.

³⁴ Hierin wijkt a.s.r. af van de Voorwaarden en Normen NHG.

³⁵ Indien sprake is van een lopende achterstand op de a.s.r. Hypotheek adviseert het Klantteam.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

6.4.8. BKR-buitenland

Een buitenlandse toetsing is van toepassing indien de aanvrager:

- Grensarbeider is;
- Woonachtig is in België, Duitsland, Oostenrijk, Italië³⁶;
- De nationaliteit bezit van België, Duitsland, Oostenrijk, Italië.

Voor de toetsing dient de klant een opgave te geven van de laatst bekende verblijfplaats in dat land, waarna de volgende toetsing³⁷ wordt verricht:

Land	Toets
België	NBB-toets
Duitsland	Schufa-toets
Oostenrijk	KSV-toets
Italië	CRIF-toets

Wanneer sprake is van een mutatie in beheer zal a.s.r. de toets uitvoeren en Stater hierover informeren.

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Finale kwijting NHG
- Verklaring goed betaalgedrag vorige geldgever
- Aflosbewijs of (voorlopige) aflosnota geldgever
- Rekeningoverzicht
- Contracten/schuldopgaves

³⁶ Alleen deze landen kennen een systeem voor kredietregistratie.

³⁷ Wanneer de toets niet door a.s.r. kan worden verricht, dient de klant de toetsingsuitslag zelf aan te leveren.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

6.5. Overige verplichtingen

6.5.1. Algemeen

De adviseur stelt vast of - naast de financieringen die zijn geregistreerd bij het BKR - sprake is van overige verplichtingen. Hierbij moet worden gedacht aan een erfpachtcanon, partneralimentatie, zorgkosten, studieschulden, startersleningen, private-lease verplichtingen en overige zakelijke financieringen. Deze verplichtingen dienen te worden aangegeven in het aanvraagformulier. Ook de huur van een verwarmingsketel, of de lease kosten voor een warmtepomp of zonnepanelen tellen mee als financiële verplichting.

6.5.2. Financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen worden getoetst conform de richtlijnen van NHG.

6.5.3. Studieschulden

Bij het vaststellen van de overige verplichtingen dient ook rekening te worden gehouden met verplichtingen uit studieschulden. Voor het bepalen van de verplichtingen uit een studieschuld wordt onderscheid gemaakt in drie fasen:

- De opbouwfase
- De aanloofase
- De aflossingsfase

Voor het bepalen van de verplichtingen uit een studieschuld is relevant in welke fase de hypotheek wordt aangevraagd. Dat moment is bepalend voor de berekening van de verplichtingen.

De opbouwfase

Tijdens de opbouwfase dient een reële inschatting te worden gemaakt van de verwachte rente- en aflossingsverplichtingen na afronding van de studie. Hiervoor wordt de uiteindelijke hoofdsom van de studielening gesteld op 48 x de maandelijkse onttrekking, tenzij de klant aantoont dat sprake is van een kortere studieduur en/of een lagere studieschuld. De berekende studieschuld dient te worden verhoogd met de rentelast gedurende de aanloofase (van maximaal 2 jaar), vervolgens dient de maandlast te worden berekend conform de aflossingsfase.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

De aanloopfase

Wanneer de studie is afgerond, start de aanloopfase van maximaal 2 jaar, waarin alleen rente verschuldigd is. Voor het bepalen van de totale studieschuld dient het opgebouwde saldo te worden verhoogd met de conform de Trhk verschuldigde rente over een periode van 2 jaar. Vervolgens kan de maandtermijn tijdens de aflossingsfase worden berekend met behulp van de volgende tool: duo.nl/particulier/rekenhulpen/rekenhulp-maandbedrag-studieschuld.jsp

De aflossingsfase

Wanneer de aflossingsfase is gestart, worden de lasten bepaald op basis van de termijnbedragen die de klant volgens de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) moet betalen voor rente en aflossing van een studielening, gebruteerd met de opslag volgens artikel 3a lid 2 Trhk. De aflossingsduur van de studielening wordt standaard gesteld op 15 jaar. Alleen wanneer DUO schriftelijk heeft bevestigd dat de aflossing in 35 jaar plaatsvindt, kan worden gerekend met de daarbij behorende wegingsfactoren.

6.5.4. Erfpachtcanon

De periodieke lasten van de erfpacht (erfpachtcanon) worden als rentelast opgenomen in de maximale hypotheek-berekening. 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. Indien de canon binnen 12 maanden na uitbrengen van het renteaanbod wijzigt of wordt herzien, zal door de klant de nieuwe maandlast moeten worden aangetoond.

6.5.5. 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.

Als de overeengekomen partneralimentatie voortijdig is of wordt stopgezet, moet dit met een gerechtelijke uitspraak of een notariële overeenkomst worden bekrachtigd. Hierbij moet ook zijn vastgelegd dat de verplichting niet meer kan worden herroepen.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

6.5.6. Zakelijke verplichtingen

Indien bij zelfstandigen sprake is van zakelijke financiële verplichtingen dan worden deze verplichtingen buiten beschouwing gelaten, als uit de inkomensverklaring zelfstandigen blijkt dat de renteverplichting reeds is meegenomen in de kosten en de aflossingsverplichting van deze lening uit de cashflow van de onderneming kan worden voldaan. Wanneer dit niet het geval is zal de verplichting worden meegenomen bij het vaststellen van het inkomen op basis van de werkelijke last.

Let op: Wanneer na de periode waarover de inkomensverklaring is afgegeven een nieuwe zakelijke lening is aangegaan (of een bestaande zakelijke lening is verhoogd) dient de (hogere) last in mindering te worden gebracht op het ondernemersinkomen op basis van de werkelijke last met een minimum van 2% per maand van de oorspronkelijke hoofdsom (of de verhoging).

(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 opgemaakt, de echtscheidingsbeschikking)
- Inkomensverklaring (t.b.v. de zakelijke verplichtingen)



1. Inleiding	7. Onderpand	64
2. Visie	7.1. Onderpanden algemeen	64
3. Algemene kenmerken hypothekproces	7.2. Courantheid	64
4. Klant	7.3. Bouwkundige staat	65
5. Inkomen	7.4. Uitgesloten onderpanden	65
6. Financiële verplichtingen	7.5. Richtlijnen Nieuwbouw	67
7. Onderpand	7.6. Bijzondere onderpanden of constructies	69
8. Waardebepaling onderpand	7.7. Uitgesloten constructies	71
9. De financiering	7.8. Wijziging juridische status	71
10. (Vrijgave) Zekerheden	7.9. Verhuur	74
11. Herstructureren van een hypothek	7.10. Schade	75
12. Betalingsproblemen		
13. Verkoop van de woning		
14. Restschulden		
Bijlage 1		
Bijlage 2		



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

7. Onderpand

7.1. Onderpanden algemeen

Een (door a.s.r. te financieren) onderpand dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Bestemd en geschikt voor permanente bewoning door de aanvragers van de financiering (en eventueel hun inwonende kinderen)³⁸;
- Gelegen in Nederland;
- Vrij van huur;
- Uiterlijk op de passeerdatum van de hypotheek economisch en juridisch eigendom van de geldnemer.

7.2. Courantheid

a.s.r. verstrekt alleen leningen ten behoeve van courante onderpanden. De courantheid van een onderpand blijkt uit:

- Het taxatierapport. Een onderpand is courant als de taxateur de verwachte verkooptijd inschat op maximaal 6 maanden. Wanneer de werkelijke verkooptermijn langer was dan 12 maanden, zal de taxateur worden gevraagd om een toelichting te geven op zijn inschatting. Het oordeel van de taxateur is daarbij leidend. De verklaring van de taxateur zal worden toegevoegd aan het dossier;
- NWWI Bureauwaardering;
- Een Calcasa Desktoptaxatie³⁹. Een onderpand is courant als het confidence level minimaal 5 is. Bij een lagere confidence level is alsnog een taxatierapport nodig.

Aanvullend dient rekening te worden gehouden met:

- Onderpanden met een marktwaarde < € 125.000,- 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.

³⁸ Er moet sprake zijn van een bestemming wonen of woongebied

³⁹ Alleen voor de Levensrente hypotheek kan gebruik worden gemaakt van de Calcasawaarde.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2



7.3. Bouwkundige staat

De bouwkundige staat (na verbouwing) moet redelijk of goed zijn. Als het onderhoud op één of meer onderdelen matig of slecht is, dan moet uit het taxatierapport blijken dat de kwaliteit van het desbetreffende onderdeel wordt verbeterd.

Een bouwkundig rapport moet worden opgevraagd indien:

- de taxateur de algehele bouwkundige staat als 'slecht' beoordeelt, of;
- de kosten voor direct noodzakelijk herstel meer dan 10% van de marktwaaarde bedragen, of;
- de taxateur daartoe adviseert.

Als uit een bouwkundig rapport direct noodzakelijke herstelwerkzaamheden blijken, dan moeten die altijd worden uitgevoerd. Het daarvoor benodigde bedrag wordt in een bouwdepot gestort.

7.4. Uitgesloten onderpanden

De volgende onderpanden worden op grond van de aard, de ligging, de bestemming, het gebruik of bijzondere kenmerken uitgesloten voor financiering:

Aard:

- Woonwagen / Stacaravan;
- Woonwagen- / Stacaravanstandplaats;
- Woonboot;
- Ligplaats;
- Waterwoning;
- Kluspanden⁴⁰;
- Slooppanden⁴¹;
- (Plezier) vaartuigen;
- Houten chalets;
- Serviceflats;
- Uitsluitend grond, zonder concreet bouwplan;
- Zelfbouw;
- Onderpanden met grote inpandige ruimtes of externe bijgebouwen, waarvan de oppervlakte groter is dan het woonoppervlak;

⁴⁰ Onderpanden die door de makelaar, taxateur en/of bouwkundige als kluspand worden aangemerkt of waarbij sprake is van (groot) achterstallig onderhoud (indicatie: meer dan 25% van de marktwaaarde voor verbouwing).

⁴¹ Onderpanden die worden gesloopt en worden herbouwd.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

- Onderpanden met een perceel van meer dan 1 hectare.

Ligging:

- Woningen op of direct naast bedrijven- of industrieterrein;
- Woningen op een recreatiepark.

Bestemming:

- Bedrijfspanden, waaronder winkelpanden, kantoren en praktijkruimten;
- Combinatie-panden, (woon-/winkelpanden en woon-/praktijkpanden) waarbij het woongedeelte in oppervlakte kleiner is dan 80% van de totale oppervlakte;
- Beleggingspanden, waaronder ontwikkelings- of handelspanden;
- Panden met een (gedeeltelijke) andere bestemming dan wonen, waaronder een agrarische bestemming.

Gebruik:

- Verhuurd onroerend goed (incl. kamerverhuur);
- (Voormalige) recreatiewoningen (zowel eigen gebruik als in verhuurde staat);
- Panden geschikt voor of gebruikt door woongroepen;
- Onderpanden geschikt voor en/of bewoond door meerdere huishoudens;
- Kraak- en antikraakpanden.

Overige aspecten:

- Appartementen zonder actieve Vereniging van Eigenaren (VvE)⁴²; Van een actieve VvE is sprake wanneer de VvE is ingeschreven in de Kamer van Koophandel én periodiek aan de VvE een bijdrage wordt betaald. De hoogte van de bijdrage moet in verhouding zijn met de staat van het onderhoud en het onderhoudsfonds.
- Afwijkende onderpanden, waarbij de incourantheid bijvoorbeeld blijkt uit tijd dat de woning te koop heeft gestaan.



⁴² De verplichte inschrijving in de KvK geldt alleen voor VvE's opgericht na 1-12-1972

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2



7.5. Richtlijnen Nieuwbouw

Bij het financieren van nieuwbouw maakt a.s.r. onderscheid in projectbouw, individuele bouw en zelfbouw.

Projectbouw

Bij projectbouw worden door een aannemer meerdere woningen voor meerdere huishoudens tegelijkertijd gebouwd.

Hierbij kan worden gedacht aan rijtjeswoningen, twee-onder-één kap woningen of vrijstaande woningen behorend tot één bouwplan.

Individuele bouw

Bij individuele bouw wordt door een (onafhankelijke) aannemer een individuele woning gebouwd. De woning is bestemd voor één huishouden, bijvoorbeeld een vrijstaande woning.

Zelfbouw

Bij zelfbouw wordt de woning door de aanvrager zelf of door een gelieerde aannemer ontworpen en gebouwd.

a.s.r. financiert alleen nieuwbouw woningen op basis van projectbouw of individuele bouw wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er moet sprake zijn van een niet aan de koper verbonden aannemer;
- Er dient sprake te zijn van een waarborgcertificaat (inclusief afbouwgarantie);
- De betaling geschiedt in vooraf vastgestelde bouwtermijnen;
- De koop- / aanneemsom staat bij het uitbrengen van het bindend aanbod vast. Het prijsrisico mag door de aannemer niet (voor een deel) worden afgewenteld op de klant.

Zelfbouw-projecten worden door a.s.r. niet gefinancierd⁴³.

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.

⁴³ Dit geldt ook voor verbouwingen in eigen beheer (niet zijnde via een onafhankelijke aannemer) waarvan de bouwkosten meer bedragen dan 25% van de marktwaarde voor verbouwing.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

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 a.s.r. Wanneer een deel van de verbouwing uit eigen middelen wordt voldaan, moeten de eigen middelen als eerste worden aangewend.

7.5.1. 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. Het renteverlies telt niet mee bij het vaststellen van de stichtingskosten.

7.5.2. 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.

Wanneer sprake is van een koopovereenkomst (zonder aanneemovereenkomst) wordt het onderpand beschouwd als een bestaande woning.

7.5.3. Maandtermijnen bouwdepot

De klant kan kiezen uit 2 opties:

- De klant betaalt de volledige maandtermijn of;
- 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.

7.5.4. (Her-)financieren tijdens de bouw

Het is niet mogelijk een financiering voor een nieuwbouwwoning tijdens de bouw over te sluiten naar a.s.r. Dit geldt ook wanneer de nieuwbouwwoning tijdens de bouw wordt gekocht van een particulier (de eerdere koper).



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

7.6. Bijzondere onderpanden of constructies

7.6.1. Duurzaam wonen

Wanneer sprake is van de bouw van een duurzame woning (bio based) gelden de voorwaarden voor een reguliere nieuwbouw woning. Er moet een waarborgcertificaat (inclusief afbouwgarantie) zijn afgegeven.

Bij de verbouw van een bestaande woning met biobased materialen gelden de voorwaarden voor een bestaande woning. Bij zowel nieuwbouw als verbouw geldt dat zelfbouw door a.s.r. niet wordt gefinancierd.

7.6.2. 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 lening, 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.

7.6.3. Koopconstructies

a.s.r. financiert koopconstructies alleen onder borgstelling van het Waarborgfonds Eigen Woning (NHG). Voor een opgave van de toegestane koopconstructies wordt verwezen naar de Voorwaarden en Normen van NHG.

Ook een constructie op basis van een Groninger Akte is alleen toegestaan met NHG.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

7.6.4. ABC- en ABA-constructie

Bij een ABC-constructie, een AB/BC constructie of een vergelijkbare constructie beoordeelt de acceptant of mogelijk sprake is van witwassen. Denk hier bijvoorbeeld aan een niet marktconforme prijsontwikkeling zonder plausibele verklaring van de aanvrager of de adviseur. Bij twijfel zal het verzoek worden voorgelegd aan het team Fraude-beheersing. 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.

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.

7.6.5. Extern bijgebouw

De totale oppervlakte van het externe bijgebouw mag niet groter zijn dan de omvang van het woongedeelte.

7.6.6. In- of aanpandige ruimte

Een in- of aanpandige 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.

7.6.7. Woonboerderij

a.s.r. accepteert enkel boerderijen waarvan de agrarische bestemming in het bestemmingsplan is verdwenen en die uitsluitend gebruikt kunnen worden als woonhuis. Voor een woonboerderij gelden de volgende voorwaarden:

- De waarde dient altijd te worden aangetoond aan de hand van een gevalideerd taxatierapport;
- 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. Het oordeel van de taxateur is daarbij leidend. De verklaring van de taxateur zal worden toegevoegd aan het dossier.

- Totale omvang van het perceel is maximaal 1 hectare;
- Er mag geen sprake zijn van een (gedeeltelijke) agrarische bestemming, tenzij de agrarische bestemming betrekking heeft op een stuk grond van maximaal 0,3 hectare (3.000 m²) of sprake is van meerdere kadastrale nummers. In dat geval dient de waarde van de omliggende gronden apart in het taxatierapport te worden vermeld en wordt alleen



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

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

7.6.8 Recht van opstal

Een recht van opstal wordt door a.s.r. niet gefinancierd.

Een recht van opstal ten behoeve van een derde partij is toegestaan zolang dit het vrije gebruik van de woning in praktische zin niet belemmert. Daarbij kan gedacht worden aan een recht van opstal in verband met nutsvoorzieningen (stroomkabels, riolering), een niet verstorend gebruik door burens (een parkeerplaats of berging die (gedeeltelijk) op de grond van het onderpand staat, of de aanleg van zonnepanelen in het kader van een Subsidieregeling Coöperatieve Energieopwekking (SCE). Als er twijfel bestaat over de impact van het recht van opstal voor het vrije gebruik van het volledige onderpand door de aanvrager(s), dan moet een gevalideerd taxatierapport worden aangeleverd waarin wordt beschreven wat de impact van het recht van opstal is en wat de invloed daarvan is op de marktwaarde van het onderpand.

7.6.9 Anti-speculatiebeding of kettingbeding

Anti-speculatiebedingen of kettingbedingen zijn alleen toegestaan indien sprake is van:

- Een anti-speculatiebeding dat uitsluitend inhoudt dat de woning voor een periode van maximaal 3 jaar niet mag worden doorverkocht;
- Een beding dat aan de verkoper gedurende een periode van maximaal 3 jaar na aankoop een voorkeursrecht toekent;
- Een beding waarvan uit de koop- / aanneemovereenkomst blijkt dat de voorwaarde niet van toepassing is in het geval van verkoop door middel van een executieverkoop.

7.7. Uitgesloten constructies

Financiering is ook niet mogelijk wanneer sprake is van:

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



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

7.8. Wijziging juridische status

7.8.1. Monumentenpanden

De aankondiging dat het hypothecair ingeschreven onderpand onder monumentenzorg komt te vallen, wordt schriftelijk aan de a.s.r. medegedeeld. Meestal komt deze aankondiging van de gemeente.

Het Beheerteam stelt op basis van de feitelijke omstandigheden vast of het onder monumentenzorg plaatsen van de woning gevolgen heeft voor de courantheid van de woning. Bij twijfel wordt een verklaring gevraagd van een taxateur.

7.8.2. Recht van erfpacht wordt eigendom

Het is mogelijk dat het recht van erfpacht komt te vervallen en de grond in eigendom wordt verkregen.

Wanneer hiervoor een koopsom wordt betaald, zal de eventuele financiering worden beoordeeld conform de dan geldende richtlijnen.

Hierbij verdienen de volgende zaken extra aandacht:

- Het recht van erfpacht komt te vervallen;
- Het hierop gevestigde recht van hypotheek vervalt daardoor ook;
- Er zal derhalve een nieuwe hypotheekakte moeten passeren bij de notaris voor minimaal de pro resto hoofdsom vermeerderd met een eventuele financiering van de koopsom van de grond waarbij de gewijzigde onderpand-omschrijving in de akte wordt opgenomen;
- Nadat de geregistreerde akte voor de nieuwe inschrijving is ontvangen, wordt royement verleend voor de oorspronkelijke hypotheek op het erfpacht.

7.8.3. Heruitgifte erfpachtrecht, niet in combinatie met appartementsrecht

Wanneer sprake is van erfpacht, heeft de hypotheekhouder een hypotheekrecht gevestigd op dit erfpachtrecht.

Bij heruitgifte van het recht van erfpacht wordt de hypotheekhouder op de hoogte gesteld.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Hierbij verdienen de volgende zaken extra aandacht:

- Het oude recht van erfpacht komt te vervallen;
- Het hierop gevestigde recht van hypotheek vervalt daardoor ook;
- Er zal een nieuwe hypotheekakte moeten passeren bij de notaris waarbij de gewijzigde onderpandomschrijving in de akte wordt opgenomen;
- Nadat de geregistreerde akte voor de nieuwe inschrijving is ontvangen, wordt roeyement verleend voor de oorspronkelijke hypotheek op het oude erfpachtrecht.

7.8.4. Heruitgifte erfpacht, in combinatie met appartementsrecht

Indien er sprake is van erfpacht in combinatie met appartementsrecht, is het niet noodzakelijk dat het hypotheekrecht opnieuw gevestigd en ingeschreven wordt.

Voorwaarde hiervoor is wel dat alle betrokken appartementseigenaren bereid zijn tot beëindiging van het oude erfpachtrecht onder gelijktijdige heruitgifte van het nieuwe erfpachtrecht. Dit wordt door de notaris getoetst.

Indien er geen sprake is van een aansluitende c.q. gelijktijdige vestiging van een nieuw erfpachtrecht zoals hiervoor omschreven, dienen de bestaande hypotheekrechten wel opnieuw te worden ingeschreven. Een afschrift hypotheekakte dienen wij na passeren te ontvangen.

7.8.5. Langlopende erfpachtcontracten

Wanneer sprake is van erfpacht, moet de lening worden afgelost voor de einddatum van het erfpachtcontract. Dit geldt ook bij een eventuele verlenging van de looptijd van een lening.

7.8.6. Wijziging splitsing/samenvoeging appartementsrecht

Wijziging van het appartementsrecht kan zich voordoen bij:

- Een groot appartementencomplex waarbij een deel van de grond wordt verkocht;
- Splitsing van één naar twee appartementsrechten;
- Samenvoeging van twee appartementsrechten naar één appartementsrecht.

Indien er geen waardevermindering is van het onderpand gaat de behandelaar akkoord met het verzoek. De waarde moet worden aangetoond middels een recent taxatierapport op basis van de nieuwe situatie.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

7.8.7. Toestemming 2e of 3e hypotheek elders

Wanneer een notaris een overbruggingshypotheek wil vestigen op een onderpand uit onze portefeuille wordt een akkoord aan a.s.r. gevraagd:

- Eerste hypotheek betreft gemeentegarantie.

De regeling is niet voor alle gemeentes hetzelfde. De informatie staat in het oorspronkelijke Gemeentegarantie besluit. Indien de gemeente zelf de toetsing uitvoert, geeft de gemeente aan wat de procedure gaat worden.

- Er is sprake van een betalingsachterstand.

Bij betalingsachterstanden of slecht betalingsverloop moet eerst toestemming worden gevraagd aan het Klantteam (via hulp.bij.hypotheken@asr.nl). Van slecht betalingsverloop is sprake wanneer de klant gedurende de afgelopen 12 maanden een of meer achterstanden heeft gehad. Het advies van het Klantteam is leidend.

- Er is sprake van een lopende overbruggingskrediet.

Indien sprake is van een nog lopende overbruggingskrediet wordt geen toestemming voor kredietverhoging verleend. In dat geval wordt het totale kredietrisico opnieuw beoordeeld, tenzij de gevraagde lening wordt gebruikt voor het aflossen van het overbruggingskrediet. Wel dient gekeken te worden of er nog andere leningen lopen en/of wellicht een positief/negatieve hypotheekverklaring ten behoeve van a.s.r. is afgegeven.

7.9. Verhuur

7.9.1. Permanente of langdurige verhuur

Iedere vorm van verhuur (permanent of tijdelijk, geheel of gedeeltelijk) van de woning is niet toegestaan.

Wanneer verhuur van de woning wordt vastgesteld zonder dat a.s.r. hiervoor toestemming heeft verleend, wordt de lening aangemeld bij het team Fraudebeheersing en wordt de risicoclassificatie van de klant (in Estate) aangepast naar hoog.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

7.9.2. Tijdelijke verhuur bij (potentiële) betalingsproblemen

Toestemming voor tijdelijke verhuur wordt alleen verleend door het beheerteam⁴⁰ als aantoonbaar sprake is van (potentiële) betalingsproblemen.

Wanneer het beheerteam besluit tijdelijke verhuur toe te staan gelden de volgende voorwaarden:

- De verhuur dient te worden begeleid door een erkende NVM of VBO makelaar of een bemiddelingsbureau;
- Er dient een huurovereenkomst voor bepaalde tijd te worden opgesteld, waarvan de looptijd niet langer mag zijn dan 2 jaar, waarna de overeenkomst automatisch wordt beëindigd. Deze termijn mag niet worden verlengd.

Ook kan tijdelijk gedeeltelijke verhuur worden ingezet in combinatie met verkoop van de woning als onderdeel van Verliesbeperking.

Indien sprake is van een borgstelling onder NHG moet naast de richtlijnen van a.s.r. ook worden voldaan aan de Voorwaarden en Normen van NHG. Raadpleeg hiervoor de Voorwaarden en Normen NHG.

7.10. Schade

Wanneer schade ontstaat aan het onderpand (bijvoorbeeld als gevolg van noodweer of brand) zal de uitkering van de verzekering worden gebruikt voor het herstel van het onderpand. Voor schade aan een onderpand waarvan de lening onder NHG-borgstelling is verstrekt dienen de schadepenningen in depot te worden opgenomen. Herstelkosten van het onderpand worden uit het depot betaald aan de hand van de onderliggende facturen.

Voor leningen zonder borgstelling van NHG dienen de schadepenningen ter dekking van de materiële schade vanaf een bedrag van € 25.000,- in depot te worden gehouden⁴⁴.



⁴⁴ Dit moet blijken uit het uitkeringsbesluit van de schadeverzekeraar.

1. Inleiding		
2. Visie		
3. Algemene kenmerken hypothekproces		
4. Klant		
5. Inkomen		
6. Financiële verplichtingen		
7. Onderpand		
8. Waardebepaling onderpand	8. Waardebepaling onderpand	77
9. De financiering	8.1. Taxatierapport	77
10. (Vrijgave) Zekerheden	8.2. Kosten noodzakelijk onderhoud	77
11. Herstructureren van een hypothek	8.3. Waardebepaling bij nieuwbouw	78
12. Betalingsproblemen	8.4. Taxateur	79
13. Verkoop van de woning	8.5. Hybride taxatie	80
14. Restschulden	8.6. Bouwkundig rapport	81
Bijlage 1	8.7. Taxatie in opdracht van a.s.r.	82
Bijlage 2		



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

8. Waardebepaling onderpand

8.1. Taxatierapport

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 Hypotheek Data Netwerk (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, Vastgoed PRO, Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), en Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (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 slecht beoordeelt, dient een bouwkundig rapport te worden aangeleverd;
- 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 uitgegaan 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 10% of meer is, wordt de taxateur om een nadere toelichting gevraagd. Afhankelijk van de uitleg kan besloten worden om de marktwaarde en de maximale verstrekking naar beneden bij te stellen.

Let op: een bouwkundig rapport mag niet worden opgesteld door een aan de taxateur gelieerde partij.

8.2 Kosten noodzakelijk onderhoud

- Wanneer uit een taxatierapport of bouwkundig rapport blijkt dat sprake is van direct noodzakelijk onderhoud binnen een jaar, dient het aangegeven bedrag in depot te worden gehouden;
- Voor leningen onder borgstelling van NHG mag een bedrag tot en met € 2.500,- buiten depot worden gelaten. Wanneer de direct noodzakelijke kosten hoger zijn, dient het gehele bedrag in depot te worden gehouden;



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

- Voor leningen zonder NHG wordt een bedrag tot 10% van de marktwaarde buiten beschouwing gelaten, met een maximum van € 10.000,-. Het gedeelte boven de € 10.000 (of boven de 10% van de marktwaarde indien lager) wordt in depot gehouden, teneinde de uitvoering van de herstelwerkzaamheden te kunnen monitoren
- Wanneer noodzakelijk onderhoud wordt verwacht binnen een periode van 1 tot 5 jaar, stelt de acceptant vast of de klant dit onderhoud kan betalen uit eigen middelen of uit de positieve lastenruimte na financiering.

De kosten voor noodzakelijk onderhoud moet blijken uit de bijlage van het taxatierapport of het bouwkundig rapport. Voor zowel NHG als niet NHG dient te worden uitgegaan van het totaal bedrag in het gespecificeerde kostenoverzicht.

8.3. Waardebepaling bij nieuwbouw

Bij nieuwbouw wordt de marktwaarde als volgt berekend:

De som van:

- De koopsom of waarde van de grond, inclusief de eventuele kosten voor het bouwrijp maken daarvan. Gespecificeerde sloop- en/of saneringskosten mogen daar niet bij worden opgeteld
- De aanneemsom (dan wel de kosten volgens de gespecificeerde bouwbegroting van een bouwkundig bedrijf), inclusief kosten voor toezicht en kosten onroerende installaties;
- Honorarium voor architecten, bouwkundig tekenaars en constructeurs;
- Legeskosten;
- De kosten voor nutsvoorzieningen
- Bouwrente (het bedrag in de koop-/aanneemovereenkomst);
- Omzetbelasting;
- Meerwerk (tot 20% van de koop/aanneemsom).



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Wanneer echter een taxatierapport is aangeleverd geldt de waarde uit het taxatierapport.

Bij nieuwbouw is een taxatierapport noodzakelijk wanneer het meerwerk meer bedraagt dan 20% van de koop-/aanneemsom (hierbij wordt volume vermeerderend meerwerk door een opbouw/uitbouw niet meegerekend).

Wanneer de acceptant op basis van de ontvangen informatie twijfelt of berekende marktwaarde een goed beeld geeft van de waarde van het onderpand wordt alsnog een gevalideerd taxatierapport opgevraagd. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als de bouw of de locatie van het te financieren onderpand mogelijk een negatieve invloed heeft op de courantheid (en daarmee de waarde) van het onderpand.

8.4. 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).

De taxateur dient te beschikken over voldoende kennis en ervaring met betrekking tot het taxatieren van vastgoed in de plaats en de categorie waarin het desbetreffende onderpand valt. De taxateur kan zijn plaatselijke bekendheid aantonen door in het taxatiedossier duidelijk vast te leggen op welke wijze deze ervaring is verkregen. Een voorbeeld van een dergelijke uitleg is dat de taxateur zich conformeert aan de Regeling Werkgebied Taxateur Woningen.

In dat geval gelden voor a.s.r. de volgende richtlijnen:



- 1. Inleiding
- 2. Visie
- 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
- 4. Klant
- 5. Inkomen
- 6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
- 8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
- 10. (Vrijgave) Zekerheden
- 11. Herstructureren van een hypotheek
- 12. Betalingsproblemen
- 13. Verkoop van de woning
- 14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Objectplaats	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 Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI).

Wanneer de taxateur niet voldoet aan de Regeling Werkgebied Taxateur Woning, wordt de taxateur in staat gesteld de kennis en ervaring met betrekking tot de locatie op een andere wijze aan te tonen. NWWI zal de bewijslast toetsen en het rapport wel of niet valideren.

Bij ontvangst van een door NWWI gevalideerd rapport, gaat de behandelaar ervan uit dat de ervaring door NWWI is vastgesteld.

8.5. Hybride taxatie

Bij bestaande bouw wordt in plaats van een taxatierapport volstaan met een hybride taxatie. Een hybride taxatie is een taxatievorm waarbij de taxateur een modelwaarde beoordeelt, evalueert en goed- of afkeurt.

Voor het gebruik van de hybride taxatie gelden zowel voor NHG als niet NHG-leningen de volgende voorwaarden:

- De hybride taxatie is toegestaan bij nieuwe aanvragen, oversluitingen en aanvullende leningen;
- De hybride taxatie is ook bij een verbouwing toegestaan;
- De verstrekking bedraagt niet meer dan 90% van de ontvangen waardebepaling;
- Het onderpand is geen woonboerderij;
- De hybride taxatie 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 hybride taxatie opgemaakt voor een andere geldverstrekker;



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

a.s.r. accepteert de volgende hybride taxaties:

- Een Calcasa Desktoptaxatie, beoordeeld door een taxateur of expert aangesloten bij Calcasa
- Een NWWI Bureauwaardering, waarbij de taxateur dient te voldoen aan de reguliere eisen.

Het gebruik van alleen een modelwaardering (zoals de WOZ verklaring of een Calcasawaarde zonder oordeel van een taxateur) is niet langer toegestaan, met uitzondering van de Levensrente hypotheek en bij overbruggingskredieten⁴⁵.

8.6. Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport moet door de klant worden aangeleverd indien:

- Het totaal van de gemiddelde kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud door de taxateur hoger wordt geschat dan 10% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik; of
- Nader bouwkundig onderzoek door de taxateur wordt aanbevolen; of
- De bouwkundige toestand van de gehele woning slecht is.

Ook wanneer een bouwkundig rapport om een andere dan hiervoor vermelde reden wordt aangeleverd, geldt een depotverplichting voor de direct noodzakelijke kosten.

De kosten van direct noodzakelijk herstel moeten worden bepaald op basis van de uitvoering door een derde partij, ook als de werkzaamheden in eigen beheer plaatsvinden. Indien de herstelwerkzaamheden voor rekening van de VVE komen, worden het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) en de actuele stand van het onderhouds- of reservefonds opgevraagd. Beoordeeld wordt of de noodzakelijke herstelwerkzaamheden uit het fonds kunnen worden voldaan en of dit leidt tot een verhoging van de periodieke bijdrage aan de VVE.

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.



⁴⁵ Wanneer de acceptant hiervan af wil wijken moet de afwijking onderbouwd voor advies worden voorgelegd aan CRM.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Koopakte
- Gevalideerd (verbouwings-)taxatierapport
- NWWI Bureauwaardering
- Calcasa Desktop taxatie
- Bouwkundig rapport
- Verbouwingsspecificatie⁴⁶
- Koop-/aanneemovereenkomst
- Waarborgcertificaat

8.7. Taxatie in opdracht van a.s.r.

a.s.r. kan besluiten zelf een taxatieopdracht te verstrekken. Er wordt dan gebruik gemaakt van een voorkeurslijst.

De kosten van deze taxatie zullen voor rekening van a.s.r. komen. De uitkomst van de in opdracht van a.s.r. uitgevoerde taxatie is leidend.

Binnen Bijzonder beheer kan gebruik gemaakt worden van een regulier taxatierapport en een taxatierapport bijzonder beheer.

De keuze van het soort taxatierapport hangt af van het doel. Er kan worden volstaan met een regulier taxatierapport indien het een verkoop met verlies betreft ten behoeve van de declaratie bij NHG en wanneer het rapport wordt gebruikt voor de inschatting van het risico bij oplopende achterstand.



⁴⁶ Tenzij de specificatie al is opgenomen in het taxatierapport.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Regulier taxatierapport

Het model 'Taxatierapport financiering woonruimte' vastgesteld door het contactorgaan Hypothecair Financiers, Vastgoed PRO, NVM en VBO.

Taxatierapport bijzonder beheer

Het model 'Taxatierapport bijzonder beheer woonruimte' voldoet aan de European Valuation Standards (EVS), Belangrijkste kernwoorden zijn transparantie, objectiviteit en (het voorkomen van) belangenverstrengeling.

Een aantal voorbeelden hiervan zijn:

- Volledig op de hoogte te zijn van de EVS en het rapport te hebben verricht conform de EVS;
- Verklaring over eventuele eerdere betrokkenheid bij het te taxeren object;
- Verklaring van financiële onafhankelijkheid;
- Rechtstreekse relatie tussen opdrachtgever en taxateur;
- Beschrijving van de woningmarkt en het maken van een SWOT-analyse van het object;
- Onderbouwing van de waardering.

Taxateurs dienen zich in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in te schrijven om te voldoen aan de normen, te vallen onder tuchtrecht en rekening te houden met permanent toezicht.



1. Inleiding	9. De financiering	85
2. Visie	9.1. Inleiding	85
3. Algemene kenmerken hypothekproces	9.2. Minimale verstrekking	85
4. Klant	9.3. Maximale verstrekking op inkomen	86
5. Inkomen	9.4. Maximale verstrekking op onderpand	87
6. Financiële verplichtingen	9.5. Fiscaliteiten	90
7. Onderpand	9.6. Starterslening	92
8. Waardebepaling onderpand	9.7. Overige bepalingen	93
9. De financiering	9.8. Inbreng eigen middelen	94
10. (Vrijgave) Zekerheden	9.9. Bouwdepot	96
11. Herstructureren van een hypothek	9.10. Verduurzamen	101
12. Betalingsproblemen	9.11. Overbruggen	103
13. Verkoop van de woning	9.12. Verhuisregeling	108
14. Restschulden	9.13. Opknappen van een te koop staande woning	109
Bijlage 1	9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door	109
Bijlage 2	9.15. Restschulden	110
	9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop	111
	9.17. Extra aflossen	112
	9.18. Einde economische looptijd	113



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9. De financiering

9.1. Inleiding

a.s.r. verstrekt annuïtaire, lineaire en aflossingsvrije hypotheeken⁴⁷.

Het aflossingsvrije deel van de lening mag niet meer dan 50% van de vastgestelde marktwaarde van het nieuwe onderpand bedragen. Een aflossingsvrij Box 3 deel is niet mogelijk in combinatie met NHG, tenzij het Box 3 deel is ontstaan door het vervallen van de hypotheekrenteaf trek.

Nieuwe spaarhypotheek of hypotheek op basis van een beleggingsrekening worden door a.s.r. niet verstrekt.

Deze hypotheekvormen kunnen wel intern worden meegenomen of worden omgezet in een andere aflosvorm of een aflossingsvrij leningdeel.

Let op: 2e of lagere inschrijvingen achter een andere geldverstrekker kunnen niet worden gefinancierd, met uitzondering van een overbruggingskrediet.

9.2. Minimale verstrekking

De minimale verstrekking bedraagt:

1. € 25.000 voor een nieuwe eerste hypotheek
2. € 10.000 voor een 2e hypotheek en/of verhoging

De minimale verstrekking voor een 2e of volgende hypotheek geldt niet voor:

- Verduurzamingshypotheek;
- Uitkoop partner;
- Meefinancieren van kosten;
- Opname van het resterende bedrag binnen de inschrijving.

⁴⁷ De Levensrente hypotheek wordt beschouwd als een aflossingsvrije lening (Box 3).



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.3. Maximale verstrekking op inkomen

9.3.1. Berekening leencapaciteit

Volgens de Trhk gelden bij berekening van de leencapaciteit de volgende uitgangspunten:

- De aflossing wordt maximaal berekend 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 toetsrente en de woonquotes / financieringslastpercentages vastgesteld door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD);
- Als de hypotheek wordt verstrekt aan een alleenstaande met een toetsinkomen dat hoger is dan € 28.000,- wordt een bedrag tot €16.000,- buiten beschouwing gelaten bij het vaststellen van de financieringslast⁴⁸;
- De reguliere normen zoals vastgelegd in hoofdstuk 5;
- Bij leningen met een opbouwproduct wordt een vergelijking met een toetsing op basis van de werkelijke looptijd en de netto lening gemaakt;
- Afhankelijk van het energielabel wordt de leencapaciteit verhoogd (conform de Trhk 2024).
- Een aflossingsvrije lening wordt ongeacht de werkelijke resterende looptijd getoetst op basis van een 30 jarige annuïteit;
- Een aflossingsvrije lening heeft een maximale looptijd van 30 jaar (tenzij de lening is geoffreerd voor 1 juli 2023).

9.3.2. Toetsrente

Als de rentevaste periode korter is dan 10 jaar wordt er minimaal getoetst op de door de AFM (per kwartaal) gepubliceerde toetsrente. Wanneer de lening aan het einde van de (resterende) rentevaste periode contractueel volledig is afgelost, wordt getoetst op basis van de werkelijke last.

Als de rentevaste periode 10 jaar of langer is, wordt getoetst op basis van de werkelijke rente.

Bij een aanvraag voor een 2e hypotheek (en oplopend) wordt de lopende hypotheek (of hypotheken) 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 toetsrente.

⁴⁸ Let op: Bij gebruik van de beheertabel voor alleenstaanden is deze vrijstelling niet van toepassing.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

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.

9.3.3. Toetsing bij tweeverdieners

Bij tweeverdieners gelden de volgende richtlijnen:

- Van tweeverdieners is sprake wanneer het partnerinkomen nodig is om de hypotheeklast te kunnen dragen;
- De woonquote wordt bepaald door het hoogste inkomen + 100% van het laagste inkomen te nemen;
- Indien het 2e inkomen voor een bepaalde periode wordt meegerekend geldt dat de woonlasten die ontstaan na deze periode (van extra aflossingen) dienen te vallen binnen de woonquote die standaard behoort bij het eerste inkomen;
- Indien er sprake is van tweeverdieners in twee leeftijdscategorieën (een aanvrager met recht op AOW en een aanvrager niet gerechtigd op AOW), geldt de woonquote behorend bij degene met het hoogste inkomen.

9.4. Maximale verstrekking op onderpand

9.4.1. Algemeen

De maximale verstrekking op een onderpand (inclusief Verduurzamingshypotheek) bedraagt €1.000.000,-.

Een overbruggingskrediet wordt bij het vaststellen van de maximale verstrekking buiten beschouwing gelaten.

De totale verstrekking (eerste en volgende hypotheek samen) mag maximaal 100%⁴⁹ van de marktwaarde (bij verbouwen middels depot: de marktwaarde na verbouwing) zijn. Voor de Levensrente hypotheek geldt een maximum van 50% van de marktwaarde tot een maximaal bedrag van € 500.000,-.

Voor de DigiThuis hypotheek geldt een maximum van 80% van de marktwaarde (eventueel aangevuld met een Verduurzamingshypotheek). De DigiThuis hypotheek kan niet met NHG-borgstelling worden afgesloten.

⁴⁹ Eventueel aangevuld met een Verduurzamingslening van maximaal 6%.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

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.

9.4.2. Nieuwbouw

Bij nieuwbouw is de verstrekking gemaximeerd op:
de waarde zoals berekend in paragraaf 8.3.

9.4.3. (Toekomstig) AOW-gerechtigden

Indien bij aankoop van de woning of een verhoging of oversluiting van de lening 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.

Let op: Dit geldt nadrukkelijk alleen voor de aangegeven doelgroep en onder de volgende voorwaarden:

- De senior op de datum bindend aanbod al een woning in eigendom heeft en naar een andere woning verhuist die als hoofdverblijf dient of de lening 'zuiver oversluit'.⁵⁰;
- 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;
- De rentevast periode minimaal 20 jaar bedraagt tenzij het leningdeel na afloop van de rentevastperiode volledig wordt afgelost.⁵¹.

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

⁵⁰ Dit kan niet onder borgstelling van NHG.

⁵¹ a.s.r. wijkt hierin af van NHG: er is geen kortere rentevast periode mogelijk.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.4.4. 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 (naderende⁵²) 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 annuïtaire lasten) worden vastgesteld.

Let op: Dit geldt nadrukkelijk alleen voor de aangegeven doelgroep en onder de volgende voorwaarden:

- Er mag maximaal 120 maanden worden getoetst op basis van werkelijke lasten;
- De rentevast periode van de nieuwe leningdelen is minimaal 10 jaar⁵³ 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 marktwaaarde 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.

9.4.5. Levensrente hypotheek

Senioren die de AOW gerechtigde leeftijd hebben bereikt kunnen kiezen voor de Levensrente hypotheek⁵⁴. Dit is alleen mogelijk bij aankoop, verhogen 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 marktwaaarde van de woning. De waarde van de woning mag worden aangetoond middels een Calcasa rapport. Wanneer Calcasa geen waarde kan vaststellen of de waarde niet voldoet aan de norm, kan de meest recente WOZ-waarde worden aangeleverd. Uiteraard is het ook toegestaan om een taxatierapport in te dienen. Hiervoor gelden de reguliere voorwaarden voor een taxatierapport.

Voor de Levensrente hypotheek zijn (minimaal) de volgende stukken onderdeel van het dossier:

- ID-bewijs;
- Het getekende Renteaanbod;

⁵² Maximaal 120 maanden voor AOW-leeftijd.

⁵³ Bij verhoging of doorstromen met gebruik van de verhuisregeling mag de rentevaste periode van de al lopende lening(del)en korter zijn dan 10 jaar. De lening wordt dan getoetst op de normrente.

⁵⁴ Wanneer sprake is van twee aanvragers moeten beiden de AOW gerechtigde leeftijd hebben bereikt.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

- SEPA-machtiging;
- Een jaaropgave pensioen (of actueel mijnpensioenoverzicht);
- Waarde van de woning.

9.5. Fiscaliteiten

9.5.1. Overgangsrecht bestaande eigen woning schuld

Met de komst van de 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 woning-schulden. Of het fiscale overgangsrecht op een lening van toepassing is, moet door de adviseur worden vastgesteld. Dit betekent dat a.s.r. uitgaat van wat de adviseur aangeeft. Alleen als er gerede twijfel bestaat dat de informatie niet klopt, wordt er aanvullende informatie opgevraagd.

9.5.2. Box 3 - lening

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

- De lening is bestemd voor de eigen woning, maar voldoet niet aan de fiscale voorwaarden om te kwalificeren als eigen woning schuld;
- De lening is bestemd voor consumptieve doeleinden die geen verband houden met de eigen woning.
- Een leningdeel in box 3 wordt als apart leningdeel geadministreerd.

9.5.3. 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 richtlijnen voor nieuwe hypotheekleningen;
- 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% marktwaaarde⁵⁵ (met uitzondering van de Verduurzamings-hypotheek en de energiebesparende maatregelen). Voor DigiThuis geldt een maximum van 80% van de marktwaaarde.

⁵⁵ Een aflossingsvrije lening en een Levensrente hypotheek kunnen tot maximaal 50% van de marktwaaarde worden verstrekt.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.5.4. 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 richtlijnen;
- De lening moet worden afgedekt middels een hypothecaire inschrijving op de eigen woning;
- De adviseur dient vast te stellen of de looptijd en de aflossingsvorm aansluiten bij het bestedingsdoel.

a.s.r. verstrekt geen consumptieve leningen ten behoeve van:

- De aankoop van een 4e (of volgend) pand;
- Een kapitaalinjectie in een onderneming;
- De aflossing van een rekening courant verhouding met de eigen onderneming;
- Het voldoen van een belastingschuld;
- Een belegging

De behandelaar zal op basis van de verkregen informatie en/of de feitelijke omstandigheden beoordelen of het bestedingsdoel moet worden opgevraagd.

Hierbij kan worden gedacht aan de volgende situaties:

- De behandelaar verwacht dat de aanvrager de gelden gaat gebruiken voor een van de bovengenoemde bestedingsdoelen. Er is bijvoorbeeld sprake van een aanvrager met drie onderpanden, een ondernemer met een negatief eigen vermogen of een ondernemer met een hoge rekening courant verhouding.
- Het vermoeden bestaat dat het bestedingsdoel niet aansluit bij de looptijd en de aflossingsvorm van de hypotheek.

Bij een (consumptieve) lening > €250.000 zal het bestedingsdoel⁵⁶ altijd worden opgevraagd en worden getoetst aan de bovenstaande richtlijnen.



⁵⁶ Voor de Levensrente hypotheek of een lening tot een maximum van 50% van de marktwaarde wordt het bestedingsdoel niet opgevraagd.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.5.5. Box 3 in combinatie met NHG

Een hypotheek verstrekt met NHG is niet mogelijk voor consumptieve bestedingsdoelen, die leiden tot een box 3 lening. Evenmin is het mogelijk om consumptieve leningen, welke niet aan de woning besteed zijn en daardoor fiscaal in box 3 vallen, onder NHG te (her)financieren. Desondanks is een hypotheek met NHG in bepaalde situaties mogelijk, ook als de lening of een deel daarvan in box 3 valt.

Enkele voorbeelden zijn:

- Een bestaande hypotheek waarvan een gedeelte in box 3 valt, kan naar NHG worden overgesloten;
- Wanneer de eigenwoningreserve bij verkoop van een onderpand geheel of gedeeltelijk niet wordt ingebracht en dit tot een box 3 deel leidt in de NHG hypotheek;
- Wanneer voor de herfinanciering van de NHG-lening kosten gemaakt worden, dan kan hiervan een gedeelte in box 3 gefinancierd worden.

Wel dient het box 3 gedeelte als niet-afrekbaar leningdeel getoetst te worden en dient tenminste annuïtair afgelost te worden.

9.5.6. Buitenlandsbelasting plichtigen

Wanneer sprake is van inkomen verdiend in het buitenland, dient de klant te worden getoetst als buitenlands belastingplichtig. De hypotheek wordt dan getoetst in box 3, tenzij middels een aangifte inkomstenbelasting (inclusief aanslag) wordt aangetoond dat de rente in Nederland aftrekbaar is.

9.6. Starterslening

Starters op de woningmarkt kunnen door gemeenten worden geholpen bij de financiering van de woning middels een Starterslening, verstrekt door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De SVn Starterslening is een extra lening bovenop de hypotheek en wordt door de gemeente getoetst. Daarna volgt een toewijzingsbrief van SVn, onder de voorwaarde van een 2e hypotheekinschrijving. Is de offerte eenmaal uitgebracht door SVn, dan kan deze niet meer worden gewijzigd⁵⁷. De hoogte van de eerste hypotheek die wordt gesloten bij a.s.r. moet worden gebaseerd op de hoogte van de Starterslening. Er wordt door a.s.r. pas een offerte uitgebracht na ontvangst van de toezegging door SVn.



⁵⁷ Mocht er toch een aanpassing plaatsvinden vraagt a.s.r. de definitieve offerte op bij SVn.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

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.

9.7. Overige bepalingen

Daarnaast gelden de volgende bepalingen:

- a.s.r. biedt geen mogelijkheid om een rentevaste periode te kiezen die langer is dan de looptijd van het betreffende leningdeel;
- Hypotheken met vreemde valuta worden uitgesloten;
- Het afsluiten (en verpanden) van overlijdensrisico-, werkloosheid- en arbeidsongeschiktheidsverzekeringen is bij a.s.r. geen verplichting. De financieel adviseur neemt deze risico's mee in het adviesgesprek met de klant, zodat de klant een goede afweging kan maken over de desbetreffende risico's en waar nodig en/of gewenst passende maatregelen kan treffen;
- 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.

9.7.1. Levenhypotheken

Hypotheken 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 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 lening deel.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

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.

9.8. Inbreng eigen middelen

Wanneer sprake is van inbreng van eigen middelen, stelt de behandelaar vast of er voldoende middelen voor de inbreng beschikbaar zijn.

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.

Wanneer de in te brengen eigen middelen (deels) afkomstig zijn uit een eigen onderneming dient de acceptant vast te stellen of de onttrekking kan plaatsvinden zonder het resultaat en de voortgang van de onderneming te schaden. Tot € 10.000,- zal de acceptant dit zelf vaststellen. Vanaf een bedrag van € 10.000,- is een onttrekkingsverklaring opgesteld door een gespecialiseerde partij verplicht.

9.8.1. 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 waaronder de hoogte van het inkomen, de leeftijd en de (aard van) het onderpand aansluit bij de aangetoonde hoeveelheid eigen middelen. Wanneer de in te brengen eigen middelen niet aansluiten bij het klantprofiel, dan vraagt a.s.r. een aanvullende verklaring en onderbouwende stukken op bij de aanvrager. Wanneer deze verklaring niet plausibel is, dan draagt de acceptant het dossier over aan het team Fraudebeheersing.

9.8.2. 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.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

De behandelaar vraagt alleen extra stukken op (waaronder een kopie legitimatiebewijs van de schenker) wanneer de schenking ongebruikelijk is. Indicatoren hiervoor zijn bijvoorbeeld:

- 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 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 een bedrag van € 15.000,- doet a.s.r. dit standaard. Wanneer een legitimatiebewijs van de schenker wordt opgevraagd en ontvangen zal deze niet worden vastgelegd in het klantdossier.

Ouders mogen hun (pleeg) kinderen € 6.633,- (2024) belastingvrij schenken. Daarnaast mag aan kinderen tussen de 18 en 40 jaar eenmalig € 31.813,- (2024) worden geschonken.

Wanneer de schenking hoger is dan de (verhoogde) schenkingsvrijstelling wordt in verband met de verschuldigde schenkbelasting maximaal 90% van het geschonken bedrag meegenomen.

Wanneer uit de schenkingsovereenkomst blijkt dat de schenkbelasting door de schenker wordt voldaan, wordt de volledige schenking gehanteerd.

Schenken van derden (niet zijnde de ouders) boven de standaard schenkingsvrijstelling € 2.658,- (2024) worden bij de beoordeling buiten beschouwing gelaten.

De belastingvrije schenking voor de eigen woning is in 2024 vervallen.

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Saldo-opgave huidige hypotheek
- Notarisafrekening
- Offerte Starterslening;
- NIBUD formulier
- Bewijs eigen middelen
- Schenkingsovereenkomst
- Kopie Identiteitsbewijs van de schenkers
- Belastingaanslag



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.9. Bouwdepot

9.9.1. Inleiding bouwdepot

Indien sprake is van een nieuwbouwwoning of een verbouwing van een bestaande woning zal (een gedeelte van) de financiering in een bouwdepot worden gehouden. De hoogte van het bouwdepot wordt vastgesteld door acceptatie.

De uitbetaling vindt plaats in het beheerproces en is uitbesteed aan Stater.

Een bouwdepot is verplicht bij:

- Nieuw te bouwen of in aanbouw zijnde woningen;
- Een verbouwing van de woning;
- Het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen;
- De Verduurzamingshypotheek;
- Achterstallig onderhoud.

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

Indien de klant wenst af te zien van een bouwdepot, wordt de marktwaarde voor verbouwing uit het taxatierapport als waarde aangehouden.

Verbouwing zonder bouwdepot is bij NHG leningen niet toegestaan.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.9.2. Voorwaarden bouwdepot

Voor het bouwdepot gelden de volgende voorwaarden:

- De maximale looptijd bij bestaande bouw is één jaar;
- De maximale looptijd bij nieuwbouw en de Verduurzamingshypotheek is 2 jaar;
- Het volledige bedrag van de verbouwingskosten moet in depot worden gehouden;
- Het restant van het bouwdepot (alleen niet-NHG) wordt standaard uitgekeerd aan de klant indien het saldo lager is dan € 2.500⁵⁸. Bij een saldo hoger dan € 2.500 en/of NHG wordt het restant bouwdepot in mindering gebracht op de hoofdsom van de hypotheek;
- Het is niet mogelijk om dubbele lasten en/of renteverlies uit een bouwdepot te onttrekken. Wanneer renteverlies wordt meegefinancierd, wordt dit leningdeel behandeld als een consumptieve lening en zal dit bedrag bij aanvang in één keer worden uitgekeerd.

9.9.3. Uitbetaling bouwdepot

Uitbetalingen uit het bouwdepot 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 Trhk (Verduurzamingshypotheek).

De volgorde van uitbetalen is, zowel bij verbouw als bij nieuwbouw, als volgt:

- Inbreng van eigen middelen;
- Aanspraak op overbruggingskrediet;
- Aanspraak op depotgelden.



⁵⁸ Met uitzondering van een bouwdepot voor EBV en EBB.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Bij een verzoek tot uitbetaling uit het bouwdepot toetst de behandelaar:

- Of de uitbetaling past binnen het vooraf vastgestelde schema (nieuwbouwwoning) of het vooraf vastgestelde doel van de lening (verbouwing);
- Of de uitbetaling uit het verduurzamingsdepot voldoet aan artikel 1c van de Trhk;
- Of er sprake is van een betalingsachterstand. Bij een betalingsachterstand zal de factuur niet eerder worden uitbetaald dan nadat de betalingsachterstand is betaald of goedkeuring is gegeven door het Klantteam.

9.9.4. Wijzigen van verbouwplan

De klant kan tijdens de verbouwing het verzoek indienen om het verbouwplan te wijzigen. Indien sprake is van een kleine aanpassing waarbij de intentie (verbouwing van de woning) niet verandert, dient de behandelaar een inschatting te maken of de aanpassing gevolgen heeft voor de waarde van de woning na verbouw. Indien de waarde na verbouw naar verwachting niet (nadelig) wordt beïnvloed kan het nieuwe verbouwplan worden geaccordeerd. Bij twijfel zal een (aanvullend) taxatierapport van de nieuw situatie worden opgevraagd.

Bij ingrijpende wijzigingen (aanpassing > € 25.000,- of meer dan 25% van de totale verbouwing) dient het verzoek te worden voorgelegd aan het Beheerteam (via het Overrule Loket).

9.9.5. Verlenging van een bouwdepot

Wanneer de looptijd van een bouwdepot is geëindigd zal de behandelaar contact opnemen met de klant.

De behandelaar zal de reden van de vertraging achterhalen en vervolgens passende maatregelen treffen. Hierbij kan worden gedacht aan het verlengen of beëindigen van het bouwdepot.

9.9.6. Opheffen bouwdepot⁵⁹

Wanneer een verbouwing niet doorgaat of slechts gedeeltelijk wordt uitgevoerd, zal worden beoordeeld of de resterende financiering nog voldoet aan de voorwaarden, waaronder de maximale verstrekking ten opzichte van de marktwaarde. Hiervoor zal de (pro resto) lening worden getoetst aan de marktwaarde vóór verbouwing.



⁵⁹ Zie voor richtlijnen verduurzamingsdepot (9.9.8)

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Op verzoek van de klant kan worden gerekend met de (aangepaste) marktwaarde na verbouwing. Deze waarde zal opnieuw moeten worden vastgesteld door een taxateur. Hier volstaat een update van het eerder afgegeven taxatie-rapport of – bij nieuwbouw – de koop- / aanneemsom na aftrek van de niet uitgevoerde werkzaamheden.

Opheffen bouwdepot met NHG

Wanneer na de verbouwing een deel van het bouwdepot resteert, zal het saldo in mindering worden gebracht op de (pro resto) hoofdsom van de lening. Het uitkeren van het resterende saldo aan de klant, zonder overleg van bouwnota's (het zogenaamde spijkergeld) is niet toegestaan.

Ook is het niet toegestaan om zonder goedkeuring van a.s.r. hypotheek het restant bouwdepot te gebruiken voor een aanvullende - niet vooraf aangegeven - verbouwing.

Opheffen bouwdepot zonder NHG

Wanneer geen sprake is van een borgstelling van NHG geldt:

- Een resterend bouwdepot $\leq$ € 2.500,- wordt overgemaakt aan de klant, tenzij de klant aangeeft het depot in mindering te willen brengen op de hypotheek;
- Een resterend bouwdepot $>$ € 2.500,- wordt in mindering gebracht op de hypotheek. De klant kan aangeven voor maximaal € 2.500 rechtstreeks te willen ontvangen voor kleine uitgaven aan het onderpand (spijkergeld)⁶⁰.

9.9.7. Bouwdepot in combinatie met een achterstand

Wanneer sprake is van een achterstand op de lening is extra aandacht noodzakelijk. Het bouwdepot zal worden geblokkeerd en het dossier wordt overgedragen aan het Klantteam. Dit team zal vervolgens vaststellen of het bouwdepot alsnog (volledig) kan worden uitbetaald, waarbij een afweging wordt gemaakt tussen de belangen van de klant en de belangen van de geldverstrekker⁶¹.

- Uitbetaling kan pas weer plaatsvinden wanneer de achterstand is ingelopen of na goedkeuring Klantteam;
- Uiteraard moet bij het alsnog uitbetalen van de nota's worden voldaan aan de reguliere richtlijnen (waaronder de richtlijnen voor de Verduurzamingshypotheek);
- Het bouwdepot kan niet worden gebruikt om de achterstand in te lossen.

⁶⁰ Let op: Het vrijgeven van een deel van het bouwdepot heeft mogelijk fiscale gevolgen.

⁶¹ Het uitbetalen van een bouwdepot kan fiscale gevolgen hebben.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.9.8. Bouwdepot ten behoeve van de Verduurzamingshypotheek

De Verduurzamingshypotheek kan worden bijgesloten door klanten die een a.s.r. hypotheek afsluiten⁶². Het bedrag in dit leningdeel zal geheel besteed moeten worden aan energiebesparende maatregelen van de woning tot een maximum bedrag van € 65.000,-

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

Er kan, vanuit de regelgeving in de Trhk tot maximaal 106%⁶³ van de marktwaarde (MW) worden geleend voor verduurzaming, als apart op te nemen budget waarbij de klant gedurende 2 jaar de tijd heeft om te bepalen of, en zo ja hoe, de klant dit wil besteden (Energiebespaarbudget).

Het is niet toegestaan om de Verduurzamingshypotheek voor andere doeleinden dan verduurzaming in te zetten. Daarnaast kan een Verduurzamingshypotheek niet worden omgezet. Wanneer de klant de Verduurzamingshypotheek wenst om te zetten naar een reguliere lening, dient een nieuw leningdeel te worden aangevraagd en als zodanig te worden beoordeeld.

De Verduurzamingshypotheek telt niet mee bij de bepaling van de risicoklasse.



⁶² Geldt niet voor de Levensrente hypotheek.

⁶³ Voor de DigiThuis hypotheek is dit 86%.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.9.9. Overzicht

Bouwdepot	NHG	Niet NHG	Verduurzamings-hypotheek	Opmerking
Toetsen facturen aan de hand van de bouwspecificatie	✓	✓	✓	
Afwijken van betaalschema	✗	✓	✗	Bij ingrijpende aanpassingen dient dit te worden voorgelegd aan het Beheerteam (via het Overrule Loket): - >€ 25.000,- - >25% van totale verbouwing
Spijkergeld	✗	✓	✗	Max. € 2.500,-
Achterstand	✗	✗	✗	Evt. voorleggen aan het Klantteam

9.10. Verduurzamen

9.10.1. Inleiding

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

Let op: Alleen de daadwerkelijke investeringen in EBV mogen boven 100% van de marktwaaarde 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.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

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: www.nhg.nl/rekenhulp-hypotheek-en-verduurzaming

Voor een actueel overzicht van de voorzieningen die in aanmerking komen wordt verwezen naar de Voorwaarden en Normen van NHG⁶⁴ www.nhg.nl/faq/verduurzaming/wat-zijn-erkende-energiebesparende-maatregelen/

9.10.2. 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 waardestijging door reguliere verbouwing). Het EBB hoeft niet te zijn opgenomen in het taxatierapport (en/of de verbouwingsspecificatie).

9.10.3. Inkomenstoets

Bij het vaststellen van de financieringslast wordt -afhankelijk van het aangetoonde energielabel - een bedrag buiten beschouwing gelaten. Voor een actuele opgave van dit bedrag wordt verwezen naar de Trhk of de Voorwaarden en normen van NHG.

In aanvulling hierop wordt bij het aangaan van een lening voor het treffen van energiebesparende maatregelen in een woning een bedrag buiten beschouwing gelaten. Het maximale bedrag is afhankelijk van het definitieve energielabel⁶⁵. Voor een actuele opgave van dit bedrag wordt verwezen naar de Trhk of de Voorwaarden en normen van NHG.

⁶⁴ Zie ook: artikel 1b Trhk.

⁶⁵ Wanneer geen definitief energielabel kan worden overhandigd geldt een maximum bedrag van € 10.000,-.



- 1. Inleiding
- 2. Visie
- 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
- 4. Klant
- 5. Inkomen
- 6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
- 8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
- 10. (Vrijgave) Zekerheden
- 11. Herstructureren van een hypotheek
- 12. Betalingsproblemen
- 13. Verkoop van de woning
- 14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2



9.10.4. Verduurzamingshypotheek

De Verduurzamingshypotheek kan worden bijgesloten door klanten die een WelThuis of DigiThuis hypotheek afsluiten tot een maximum bedrag van € 65.000,-⁶⁶. Het bedrag in dit leningdeel zal geheel besteed moeten worden aan energiebesparende maatregelen van de woning. Er kan, vanuit de regelgeving in de Trhk tot maximaal 106%⁶⁷ van de marktwaarde (MW) worden geleend voor verduurzaming, als apart op te nemen budget waarbij de klant gedurende 2 jaar de tijd heeft om te bepalen of, en zo ja hoe, dit besteed wordt (EBB).

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

9.11. Overbruggen

Wanneer de aanvrager na de aankoop van de nieuwe woning tijdelijk 2 woningen in bezit heeft, is sprake van dubbele lasten. Vastgesteld dient te worden dat de klant gedurende een overbruggingsperiode van (minimaal) 12 maanden de dubbele lasten kan voldoen. Daarnaast wordt rekening gehouden met een eventuele restschuld of overwaarde.

9.11.1. Vaststellen verkoopresultaat

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

Situatie	Formule	Opmerking
Oude woning verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen	Verkoopprijs - pro resto hoofdsom – verkoopkosten = verkoopresultaat = Overbruggingskrediet (OVK)	De verkoopkosten worden gesteld op 2% van de verkoopprijs. Indien de verkoopkosten bekend en aange-toond zijn, kan worden uitgegaan van de werkelijke kosten.
Oude woning verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn nog niet verlopen	90% x verkoopprijs - pro resto hoofdsom = verkoopresultaat = OVK	
Oude woning nog niet verkocht	90% x marktwaarde - pro resto hoofdsom = verkoopresultaat = OVK	Wanneer niet de volledige overwaarde wordt ingebracht wordt het meerdere in Box 3 getoetst.

⁶⁶ De Verduurzamingshypotheek kan niet worden afgesloten i.c.m. de Levensrente hypotheek.

⁶⁷ Voor de DigiThuis hypotheek is dit 86%.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.11.2. Vaststellen marktwaarde van overbruggingspand

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

- Een gevalideerd taxatierapport;
- NWWI Bureauwaardering;
- Calcasa Desktoptaxatie;
- WOZ-verklaring.

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

Een waardebepaling op basis van een verkoopopdracht van een makelaar is niet voldoende.

9.11.3. 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.

9.11.4. 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, waarbij de financiering voldoet aan de normen voor nieuwe hypotheek.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

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

9.11.5. Dubbele lastentoets

Bij de aankoop van een nieuwe woning kan (tijdelijk) sprake zijn van dubbele lasten.

De dubbele lasten kunnen bestaan uit:

- De lasten voor de nieuwe woning;
- De lasten voor het overbruggingskrediet;
- De lasten voor de bestaande woning.

De lasten voor de bestaande woning worden als volgt bepaald:

- Bij een koopwoning wordt uitgegaan van de maandtermijn van de bestaande hypotheek (zijnde de werkelijke rente- en aflossingsverplichting);
- Bij een huurwoning wordt uitgegaan van de werkelijke huurtermijn, waarbij ervan wordt uitgegaan dat de huur 1 maand na oplevering van de nieuwe woning wordt opgezegd.

De lasten voor het overbruggingskrediet worden vastgesteld op basis van de werkelijke maandtermijn.

Dubbele lastentoets

De acceptant moet vaststellen of de klant de dubbele lasten gedurende een redelijke termijn kan voldoen. Dit wordt als volgt bepaald:

Als de aangetoonde dubbele woonlasten hoger zijn dan de toegestane financieringslast van de aangevraagde hypotheek dan moet voor het bedrag van de overschrijding gedurende de vastgestelde redelijke termijn aantoonbaar eigen middelen beschikbaar zijn.

Bij een lening zonder NHG kunnen de dubbele lasten ook worden meegefinancierd tot maximaal 100% van de marktwaarde. In dat geval kunnen de aflossingen niet uit een bouwdepot worden voldaan.

Redelijke termijn

De redelijke termijn wordt als volgt bepaald:

- 12 maanden bij bestaande bouw;
- 24 maanden bij nieuwbouw.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Wanneer de huidige woning definitief is verkocht én de ontbindende voorwaarden zijn verlopen, dan geldt de werkelijke periode waarin sprake is van dubbele lasten.

Indien de verkopend makelaar of de taxateur verwacht dat het verkoopproces langer zal duren dan 12 maanden wordt de langere periode aangehouden.

Bij nieuwbouw wordt een termijn van 24 maanden gehanteerd, tenzij een eerdere oplevering van de nieuwbouwwoning wordt aangetoond. Dan geldt de periode tot de (verwachte) oplevering.

9.11.6. Overbruggingskrediet

Bij een (verwachte) overwaarde na verkoop van de huidige woning is het mogelijk om een overbruggingskrediet tot 98% 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 (eerste noodzakelijke) inrichting van de te financieren woning;
- Aflossing van kredieten (indien voor verkrijgen van de hypothecaire lening noodzakelijk);
- Uitkering van een levensverzekering of beleggingsdepot;
- Overbrugging van de dubbele rentelast.

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

Let op: Het is mogelijk de overwaarde van slechts 1 woning te overbruggen.

Als de woning nog niet definitief is verkocht is het mogelijk om een overbruggingskrediet tot 90% marktwaarde van de te verkopen woning te verstrekken. Indien er meer dan 90% van de marktwaarde/verkoopprijs als overbruggingskrediet wordt gevraagd, 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.

Het beoordelen van een nieuw overbruggingskrediet is belegd bij de acceptatieafdeling van a.s.r. hypotheek.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.11.7. Het Overbruggingskrediet: zekerheid

Er wordt voor het volledige bedrag van de hypothecaire geldlening (inclusief het bedrag van het overbruggingskrediet) een inschrijving gevestigd zowel op het nieuwe pand als op het overbruggingspand. Indien sprake is van een beslag op de woning wordt de gehele aanvraag afgewezen. Wanneer de acceptant op basis van de verklaring van de klant of de adviseur toch mogelijkheden ziet om de financiering te verstrekken, wordt de aanvraag voor advies voorgelegd aan CRM.

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.

9.11.8. Het Overbruggingskrediet: rente

Voor het overbruggingskrediet geldt een aparte overbruggingsrente. Het geldende rentetarief is te vinden in de rentetabel op de [website](#) van a.s.r.

9.11.9. Het Overbruggingskrediet: looptijd

Een overbruggingskrediet loopt zolang de overwaarde uit de bestaande woning nog niet is gerealiseerd met een maximum van 12 maanden, vanaf de transportdatum van de aangekochte woning. Voor nieuwbouw geldt een periode van 24 maanden.

De looptijd kan door a.s.r. worden verlengd voor een periode van maximaal 6 maanden indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De bestaande woning staat (nog steeds) actief te koop⁶⁸;
- De bestaande woning is verkocht, maar de oplevering vindt plaats na het aflopen van het overbruggingskrediet;
- Er is geen indicatie dat de woning wordt verhuurd zonder toestemming van a.s.r.;
- Er is geen sprake van een achterstand op de bestaande lening, het overbruggingskrediet en/of de nieuwe hypotheek.



⁶⁸ De woning wordt actief op internet aangeboden op een verkoopsite (bijvoorbeeld: Funda of Jaap).

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Indien de woning ook na verlenging nog niet is verkocht of als de lening niet in aanmerking komt voor verlenging, dient het dossier te worden voorgelegd aan het Beheerteam. Dit team zal in het kader van preventief beheer contact opnemen met de klant. Vastgesteld dient te worden waarom de woning nog niet is verkocht. Afhankelijk van de situatie stelt de behandelaar het vervolgtraject vast, rekening houdend met de financiële mogelijkheden van de klant. Hierbij kan worden gedacht aan:

- Verlenging van het overbruggingskrediet, wanneer de verkoop van de woning door de behandelaar nog steeds als reële optie wordt gezien;
- Herfinanciering van het overbruggingskrediet, waarbij de lening wordt omgezet in een nieuw leningdeel.

9.11.10 Tekort na verkoop

Wanneer na verkoop een tekort resteert, zal in overleg met klant en adviseur worden gekeken naar een oplossing (hierbij kan worden gedacht aan het meefinancieren van de restschuld).

9.12. Verhuisregeling

Het is mogelijk om de rente van een bestaande a.s.r. hypotheek mee te verhuizen naar een nieuwe a.s.r. lening, mits de nieuwe lening voldoet aan de dan geldende richtlijnen voor nieuwe hypotheek⁶⁹. Het rentepercentage van de nieuwe lening wordt vervolgens berekend op basis van het verstrekingspercentage van de nieuwe lening. De nieuwe aanvraag moet binnen 6 maanden na terugbetaling van de bestaande lening 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. Om gebruik te kunnen maken van de verhuisregeling moet de woning worden verkocht en de oude lening volledig zijn terugbetaald of binnen een periode 12 maanden worden afgelost. Wanneer sprake is van nieuwbouw moet de oude hypotheek binnen 24 maanden volledig worden afgelost.

Bij een echtscheiding of relatiebeëindiging is het niet mogelijk om de verhuisregeling - al dan niet voor een deel - bij beide partners toe te passen. Daarom zal de partner die gebruik wil maken van de verhuisregeling een toestemmingsverklaring van de ex-partner moeten overleggen. Zonder deze verklaring zal a.s.r. de verhuisregeling niet toepassen.



⁶⁹ Wanneer de resterende rentevast periode van de al lopende lening(del)en korter is dan 10 jaar, wordt de lening getoetst op de normrente.

1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

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
- Toestemmingsverklaring ex-partner

9.13. Opknappen van een te koop staande woning

Teneinde de verkoopbaarheid van de woning te bevorderen kan in nauw overleg met de verkopend makelaar worden besloten de woning op te knappen. De kosten voor het opknappen komen voor rekening van de klant. Wanneer de klant hiervoor een extra lening wenst af te sluiten of wanneer een bijdrage van a.s.r. noodzakelijk is (bijvoorbeeld bij betalingsproblemen), dient het verzoek te worden voorgelegd aan Klantteam.

Het opknappen van de bestaande woning zal niet worden voldaan uit het bouwdepot voor de nieuwe woning, tenzij dit bij acceptatie van de lening nadrukkelijk is afgesproken.

9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door

Helaas komt het voor dat kopers van de bestaande woning de financiering niet rond kunnen krijgen, waardoor het koopcontract wordt ontbonden. In dat geval zal worden gehandeld alsof de woning nog niet is verkocht.

Wanneer de ontbindende voorwaarden reeds waren verlopen zal de klant indien van toepassing erop worden geattendeerd dat de garantie (doorgaans 10% van de koopsom) kan worden geclaimd.

Wanneer sprake is van een achterstand op de lening zal bij de klant worden aangedrongen op gebruik van de waarborgsom voor het inlopen van de achterstand. Wanneer geen sprake is van een achterstand of de achterstand volledig is ingelost, kan de waarborgsom (of het restant daarvan) door de klant worden gebruikt voor het opvangen van de extra (dubbele) lasten. Alleen op verzoek van de klant zal het bedrag in mindering worden gebracht op de hoofdsom.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

	Termijn	Beoordeling	Voorwaarden
Overbrugging (bestaande bouw)	12 maanden	Acceptatie	Buffer van minimaal 12 maanden voor dubbele lasten
Overbrugging (nieuwbouw)	24 maanden	Acceptatie	Buffer van minimaal 24 maanden voor dubbele lasten
1e Verlenging	6 maanden	Voorleggen Beheerteam	Bestaande woning: Staat nog te koop Is verkocht, nog niet geleverd Geen verhuurindicatie Geen achterstand
2e of volgende verlenging	6 maanden	Voorleggen Beheerteam	Bestaande woning: Staat nog te koop Is verkocht, nog niet geleverd Sprake van tijdelijke verhuur Geen sprake van achterstand
Achterstand	n.v.t.	Voorleggen Klantteam	
Restschuld na verkoop	n.v.t.	Voorleggen Klantteam	

Wanneer het overbruggingskrediet na afloop nog niet is afgelost zal het Klantteam telefonisch contact opnemen met de klant. Tijdens het gesprek zal worden vastgesteld of de klant de rentelasten nog kan betalen.

9.15. Restschulden

Restschulden kunnen worden meegefinancierd bij de financiering van een volgende woning (bij NHG-aanvragen is het meefinancieren van een restschuld alleen toegestaan indien de vorige lening een a.s.r. lening betrof en dat deze restschuld bij het uitbrengen van het bindend aanbod niet langer dan één 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;
- De restschuld mag niet geheel of gedeeltelijk zijn of worden gedeclareerd bij NHG;
- De restschuld wordt in een afzonderlijk leningdeel opgenomen;
- Een combinatie van een NHG-lening tot aan de kostengrens en het financieren van de restschuld zonder NHG is niet mogelijk;



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

- Een restschuld op een a.s.r. hypotheek zonder NHG kan niet worden meegefinancierd in een nieuwe lening met NHG;
- Alle ontbindende voorwaarden van het verkoopcontract zijn verlopen;
- De maximale verstrekking betreft 110% van de marktwaarde⁷⁰.

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;
- Middels de sluitnota van de notaris de restschuld wordt aangetoond.

Let op: Een restschuldfinanciering ontstaan voor 28 oktober 2012 of na 1 januari 2018 wordt getoetst in Box 3.

Indien de lopende hypotheek (inclusief eventuele overbruggingskrediet) na verkoop van de bestaande woning niet volledig kan worden afgelost, dient het dossier te worden voorgelegd aan het Klantteam. Dit team zal in nauwe samenwerking met de klant op zoek gaan naar een passende oplossing voor de ontstane situatie.

9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop

9.16.1. Voorwaarden

Bij de aankoop van een woning kan door de verkoper(s) een (bank-)garantie zijn bedongen. a.s.r. kan desgewenst een garantie voor de aankoop verstrekken onder de volgende voorwaarden:

- Maximaal 10% van de koopsom;
- Het getekende renteaanbod is ontvangen;
- De koopovereenkomst is ontvangen en goedgekeurd;
- Het identiteitsbewijs is ontvangen en goedgekeurd;
- De relevante inkomensstukken zijn ontvangen en goedgekeurd;
- De contragarantie alsmede de onderhandse (vrijwarings-)akte is getekend door a.s.r. ontvangen en goedgekeurd;
- Voor de aankoop van (nieuwbouw-)grond en/of de aanneemsom worden geen garanties afgegeven;
- Een verstrekte garantie en de hiervoor in rekening gebrachte kosten staan los van de verdere acceptatie of afwijzing van een gevraagde hypotheeklening bij a.s.r.;
- De garantie is geldig t/m één maand na de notariële transportdatum van de aan te kopen woning.



⁷⁰ In combinatie met energiebesparende maatregelen kan maximaal 110% worden verstrekt.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.16.2. Uitwinning garantie

Een notaris die een garantie wil uitwinnen meldt dit bij Stater. Stater stelt vervolgens acceptatie hypotheek daarvan in kennis waarna acceptatie hypotheek:

- a.s.r. leven opdracht geeft om de garantie te betalen;
- De klant schriftelijk informeert dat a.s.r. leven de garantie heeft betaald en Next Finance een kopie daarvan ter beschikking stelt;
- Een akte van cessie opstelt en zorgt draagt dat dit door de directie van a.s.r. leven wordt getekend;
- De akte van cessie met de onderliggende stukken van de garantie overdraagt aan Next Finance.

Het Beheerteam ontvangt van acceptatie hypotheek de opdracht om a.s.r. reporting de factuur voor Next Finance op te laten maken en aan Next Finance te versturen. a.s.r. accounting ontvangt van a.s.r. reporting een kopie van de factuur. Vervolgens controleert en boekt a.s.r. accounting de factuur.

9.17. Extra aflossen

Een hoofdelijk schuldenaar kan besluiten tot een extra aflossing op de hypotheek. Tot een bedrag van 15% van de oorspronkelijke hoofdsom waarop extra wordt afgelost kan dit boetevrij⁷¹. Bij een hogere aflossing kan boeterente verschuldigd zijn wanneer de actuele hypotheekrente lager is dan de overeengekomen hypotheekrente.

In de volgende situaties wordt geen boete gerekend bij (gedeeltelijke) aflossing:

- Bij vrijwillige onderhandse verkoop van het onderpand, gevolgd door verhuizing van de klant;
- Bij gedwongen onderhandse verkoop of veiling van het onderpand;
- Bij een door a.s.r. verplicht gestelde extra aflossing (bijvoorbeeld bij hoofdelijk ontslag);
- Algehele of gedeeltelijke vervroegde aflossing op de einddatum van de rentevast periode;
- Algehele vervroegde aflossing bij tenietgaan van het onderpand;
- Algehele of gedeeltelijke vervroegde aflossing na uitkering van een verpande levensverzekering (op einddatum of eerder overlijden);
- Algehele of gedeeltelijke vervroegde aflossing na uitkering van een beleggersrekening of een depot dat verpand is aan a.s.r. tot zekerheid voor betaling van de schuld;
- Na een akkoord van de pandhouder om de verzekering af te kopen of de effectenrekening te beëindigen;

⁷¹ Voor DigiThuis hypotheek geldt een boetevrije aflossing van 10% van de oorspronkelijke hoofdsom van het leningdeel.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

- Een (gedeeltelijke) vervroegde aflossing uit een tegoed op de bouwdepotrekening;
- Binnen 12 maanden na overlijden van de schuldenaar;
- Het niet opnemen van een Verduurzamingsdepot.

Indien er sprake is van een verschil tussen de voorwaarden van het bindend aanbod, de hypotheek akte en de algemene voorwaarden geldt hetgeen in de akte staat vermeld. Als er niets in de akte of het bindend aanbod staat vermeld, gelden de algemene voorwaarden.

Om te bepalen of een klant boete verschuldigd is, wordt gekeken naar de rente die de klant betaalt (contractrente) en de actuele marktrente voor soortgelijke leningen. De boeteregeling staat beschreven in de algemene voorwaarden. Het moment van afsluiten, het label en de maatschappij waarbij de lening is afgesloten zijn bepalend voor de soort boeteregeling en welke algemene voorwaarden van toepassing zijn.

Wanneer extra wordt afgelost op een annuïtaire of lineaire hypotheek zijn er 2 mogelijkheden:

1. De maandtermijn wordt aangepast waarbij de einddatum gelijk blijft;
2. De maandtermijn blijft gelijk, waardoor het einde van de economische looptijd wordt aangepast.

Het verkorten van de economische looptijd moet worden aangevraagd via een adviseur en leidt tot een omzettingsvoorstel. Hiervoor worden omzettingskosten in rekening gebracht. De klant wordt hierover vooraf schriftelijk geïnformeerd. Een verzoek tot verkorting van de looptijd kan via het Overrule Loket worden ingediend bij het Beheerteam en de Midoffice van Stater.

9.18. Einde economische looptijd

Mits dit in de geldleningsovereenkomst is bedongen, dient aan het einde van de economische looptijd de lening te worden afgelost.

De klant kan zelf of via adviseur verzoeken om verlenging van de economische looptijd. Dergelijke verzoeken zullen worden voorgelegd aan het Beheerteam.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Wanneer een aan de lening of leningdeel verpande kapitaalverzekering tot uitkering komt, dient het leningdeel waar- aan de verzekering is verpand te worden afgelost. Pas wanneer sprake is van een hogere opbrengst kan de meerwaarde worden aangewend voor de aflossing van andere leningen.

De economische looptijd kan alleen worden ingekort als gevolg van een extra aflossing op een annuïtaire of lineaire hypotheek.

De aflossingsvrije lening heeft een looptijd van 30 jaar. Aan het einde van de looptijd kan de lening door de klant ineens worden terugbetaald. Ook kan de klant verzoeken de aflossingsvrije lening te verlengen (voor telkens een periode van 30 jaar) of om te zetten naar een lening met een annuïtaire of lineaire aflossing met een maximale looptijd van 30 jaar.

Bij de dan geldende verlenging of omzetting van de lening wordt vastgesteld of de lening betaalbaar is.

Hiervoor gelden de dan geldende reguliere acceptatievoorwaarden en zal rekening worden gehouden met de van toepassing zijnde fiscaliteiten.

Als een lening volledig is terugbetaald, wordt de hypothecaire inschrijving doorgehaald. Wanneer een klant na volledige aflossing een nieuwe lening wenst af te sluiten, dient de hypotheek opnieuw te worden ingeschreven.



1. Inleiding	10. (Vrijgave) Zekerheden	116
2. Visie	10.1. Onderpand	116
3. Algemene kenmerken hypothecproces	10.2. Levensverzekering	120
4. Klant	10.3. Effectenportefeuille	122
5. Inkomen		
6. Financiële verplichtingen		
7. Onderpand		
8. Waardebepaling onderpand		
9. De financiering		
10. (Vrijgave) Zekerheden		
11. Herstructureren van een hypothec		
12. Betalingsproblemen		
13. Verkoop van de woning		
14. Restschulden		
Bijlage 1		
Bijlage 2		



- 1. Inleiding
- 2. Visie
- 3. Algemene kenmerken
hypothecproces
- 4. Klant
- 5. Inkomen
- 6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
- 8. Waardebepaling
onderpand
- 9. De financiering
- 10. (Vrijgave) Zekerheden
- 11. Herstructureren van een
hypothec
- 12. Betalingsproblemen
- 13. Verkoop van de woning
- 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

10. (Vrijgave) Zekerheden

10.1. Onderpand

10.1.1. Inleiding verzoek tot royement

a.s.r. verleent royement indien de totale leensom is ontvangen en geen sprake is van achterstallige betalingen.

Op de aflosnota wordt geen afkoopwaarde van een polis of mee verbonden effect- of beleggersrekening in mindering gebracht. Op verzoek kan de waarde van de levensverzekering of de beleggingsrekening als addendum op de aflosnota in mindering worden gebracht. Dit verzoek wordt behandeld door het Beheerteam (via het Overrule Locket).

Wanneer na inbreng van de verkoopopbrengst van de woning een schuld resteert zal het dossier worden voorgelegd aan Verliesbeperking. Dit team zal beoordelen of royement kan worden verstrekt en op welke wijze een regeling wordt getroffen voor het voldoen van de restschuld.

10.1.2. Verzoek tot gedeeltelijk royement

Een verzoek voor een gedeeltelijk royement dient altijd schriftelijk te geschieden.

Meestal komt dit verzoek van een notariskantoor. Indien het verzoek rechtstreeks van de klant afkomstig is, dient de klant benaderd te worden om de notarisgegevens te achterhalen. De afhandeling van het gedeeltelijk royement vindt notarieel plaats.

Bij de beoordeling van een gedeeltelijk royement dienen de volgende zaken te worden gecheckt:

- Is sprake van een afzonderlijk kadastraal nummer of van een kadastrale afsplitsing?;
- Betalingsverloop: Indien sprake is van achterstanden of een slecht betalingsverleden (achterstanden in de afgelopen 2 jaar) dient het verzoek te worden afgestemd met het Beheerteam;
- Totale obligo (in verhouding tot de waarde van het resterende onderpand): Bij het beoordelen van een verzoek tot royement dient rekening te worden gehouden met het gehele obligo en de waarde van het overblijvende onderpand;



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Let op: De NHG borgtocht neemt af met de waarde van het over te dragen perceel. De waarde van dit perceel betreft de onderhandse vrije verkoopwaarde van het te royeren gedeelte en dient altijd vastgesteld te worden door een taxateur.

Gedeeltelijk royement om niet	Gedeeltelijk royement tegen netto-opbrengst
Bij gedeeltelijk royement om niet wordt de netto-opbrengst (= verkoopprijs -/- eventuele kosten) van het over te dragen gedeelte van een perceel of de netto-opbrengst van de verkoop van meerdere ingeschreven onderpanden niet gebruikt om de hoofdsom af te lossen. Gedeeltelijk royement om niet is niet toegestaan bij NHG.	Bij gedeeltelijk royement tegen netto-opbrengst wordt de netto-opbrengst wel gebruikt om de hoofdsom van de hypothecaire lening gedeeltelijk in te lossen.

10.1.3. Verkoop perceel grond

Wanneer in het verzoek sprake is van verkoop van een perceel grond moet een gedeeltelijk royement plaatsvinden. In het verzoek zijn vaak al de grootte van het perceel en de kadastrale gegevens vermeld. De verkoopprijs van het te verkopen perceel grond moet vaak nog achterhaald worden. Dit kan schriftelijk opgevraagd worden bij de notaris. De restwaarde van het overgebleven object is bepalend voor de beoordeling van de resterende lening.

10.1.4. Ruil perceel grond

Wanneer in het verzoek sprake is van ruil van een perceel grond moet gekeken worden naar de grootte van dit perceel en situatieschets aan de hand van de kadastrale kaart. De kadastrale kaart dient bij het verzoek te worden toegevoegd.

10.1.5. Percelen van (nagenoeg) gelijke omvang zonder verrekening

Het zal meestal gaan om enkele vierkante meters (meestal ruil tussen burens). De ruil is akkoord indien de percelen die geruild worden (nagenoeg) even groot zijn. Voor de afhandeling van de ruil dient gedeeltelijk royement opgemaakt te worden.

Er vindt geen verrekening en geen aflossing op de hypotheek plaats. Er dient een notariële ruilakte te worden opgesteld en de bestaande hypotheek dient ook op de toebedeelde grond ingeschreven te worden. Dit geldt ook voor percelen van ongelijke omvang. Deze bijstandstelling wordt door het Beheerteam met de notaris gecommuniceerd.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

10.1.6. Percelen van ongelijke omvang

Indien het gaat om ruilverkaveling waarbij de percelen niet even groot zijn zal doorgaans een verrekening plaatsvinden. Wanneer klant als gevolg van de ruil een bedrag ontvangt, dient de opbrengst ten laste te worden gebracht op de hypotheeksom.

Wanneer de klant de gelden niet in mindering wil brengen op de hypotheek dient het verzoek te worden voorgelegd aan het Beheerteam. Het Beheerteam zal bij een ruil van agrarische grond informatie inwinnen bij de betreffende rentmeester, werkzaam bij a.s.r. Landelijk Vastgoed. Hij zal informatie geven over hoe een en ander behandeld moet worden. Indien de ruilverkaveling plaatsvindt binnen het kader van de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG) dan dienen wij als hypotheekhouder de notariële ruilakte mede te ondertekenen. Het hypotheekrecht komt automatisch op de toebedeelde grond te rusten.

10.1.7. Beoordeling gedeeltelijk royement

Bij een verzoek tot gedeeltelijk royement zal de opbrengst van het te verkopen gedeelte moeten worden afgelost op de hoofdsom. Wanneer dit niet gewenst is, zal een afweging van het risico moeten worden gemaakt.

Vuistregels bij de afweging zijn:

- De restwaarde van het object is bepalend. Als de bij a.s.r. laatst bekende taxatiegegevens onvoldoende duidelijkheid bieden voor een gedegen beslissing, zal een taxatie⁷² worden opgevraagd van het perceel, dat na de geplande overdracht resteert.

Ook kan een taxatie worden gebruikt om aan te tonen dat:

- De waarde van het onderpand gestegen is, waardoor de lening na royement voldoet aan de richtlijnen;
- Een risico-opslag op de rente achterwege kan blijven.

De klant dient zelf zorg te dragen voor taxatie. Het taxatierapport dient te voldoen aan de voorwaarden die a.s.r. hypotheek aan een taxatierapport stelt.

⁷² Wanneer sprake is van een financiering <90% van de marktwaarde kan worden volstaan met een hybride taxatie.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

10.1.8. Te royeren onderpand heeft een beperkte waarde

Als de waarde van het te verkopen onderpand of gedeelte van het perceel beperkt is (< 10% van de totale waarde), kan “royement om niet” verleend worden. Denk hierbij aan zogenaamde “grenscorrecties”, hiermee worden de aanpassingen in de grenslijn bedoeld.

De waarde van het onderpand dient te worden aangepast aan de nieuwe situatie.

10.1.9. Te royeren onderpand heeft een substantiële waarde

Als de waarde van het te royeren deel substantieel is (> 10% van de totale waarde), moet het volgende worden vastgesteld:

- Wat zijn de gevolgen zijn voor het kredietrisico?
- Verandert de risicoklasse en moet de rente(opslag) worden aangepast?
- Voldoet de klant nog aan de meest recente richtlijnen voor nieuwe hypotheek of hoe kan dit worden hersteld?
- Leidt de verkoop van het perceel tot een aanpassing van de courantheid van het onderpand?
- Kan royement om niet worden verleend of moet een deel van de bestaande hypotheek worden afgelost uit de verkoopopbrengst?
- Is een aanvullende taxatie noodzakelijk om het risico in te schatten?
- Zijn er overige zekerheden en overige verstrekte financieringen waar rekening mee moet worden gehouden?

Een besluit tot gedeeltelijk royement met een substantiële waarde moet worden voorgelegd aan het Beheerteam (via het Overrule Locket), tenzij het royement al bij acceptatie van de huidige hypotheek was voorzien.

Bijvoorbeeld in geval van een royement van een inschrijving op de oude woning ten behoeve van een volledig afgeloste overbruggingskrediet. Uitgangspunt is dat de volledige opbrengst in mindering wordt gebracht op de lening.

10.1.10. Onteigening

Bij een gehele of gedeeltelijke onteigening zal de hypotheekhouder worden aangeschreven.

In dat geval zal de afdeling Juridische Zaken worden ingeschakeld teneinde te interveniëren in de onteigeningsprocedure.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

Indien sprake is van een gehele onteigening zal de hypotheek uit hoofde van de vergoeding dienen te worden afgelost. Wanneer sprake is van een gedeeltelijke onteigening dient te worden vastgesteld wat de waardevermindering is als gevolg van de onteigening. Afhankelijk hiervan zal de lening (gedeeltelijk) dienen te worden afgelost uit hoofde van de ontvangen vergoeding.

De waarde van het onderpand dient te worden aangepast aan de nieuwe situatie.

10.2. Levensverzekering

10.2.1. Beëindigen pandrecht

Het pandrecht op een levensverzekering vervalt zodra de lening waaraan de verzekering is verpand volledig wordt afgelost.

Wanneer de klant de lopende levenhypotheek wenst om te zetten naar een andere aflossingsvorm zal de op dat moment opgebouwde waarde van de verpande kapitaalverzekering worden ingelost op de lening.

Als gekozen wordt voor omzetting naar een aflossingsvrije lening dan mag dit tot maximaal 50% van de marktwaarde.

Daarnaast dient te worden getoetst of de resterende lening betaalbaar blijft.

Hierbij mag worden gerekend met de werkelijke lasten.

Wanneer een klant de waarde van een levensverzekering wenst uit te laten keren, zal eerst de lening worden afgelost en een lening worden aangevraagd. De beoordeling hiervan vindt plaats tegen de dan geldende acceptatierichtlijnen.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

10.2.2. Aanpassing levensverzekering

Ook voor nieuwe en bestaande leningen geldt dat een overlijdensrisico voor zowel NHG als niet NHG-leningen niet meer verplicht wordt gesteld.

Het is aan de adviseur om vast te stellen of bij overlijden van één van de hoofdelijk schuldenaren voldoende inkomen aanwezig is om de hypotheeklasten te kunnen blijven dragen, de klant te wijzen op eventuele risico's en een oplossing aan te dragen om het overlijdensrisico op adequate wijze te mitigeren.

Een klant kan ervoor kiezen de bestaande verzekering om te zetten naar een andere verzekering.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De klant kan conform Mortgage Credit Directive (MCD)-regelgeving besluiten een opbouwpolis en/of een overlijdensrisicoverzekering onder te brengen bij een andere verzekeraar;
- Dit kan ook wanneer sprake is van een spaarhypotheekpolis. a.s.r. hypotheek vergoedt in dat geval niet de hypotheekrente over het spaardeel bij een andere verzekeraar. Daarnaast geeft a.s.r. geen garantie af over de opbouw van spaarpolissen bij een andere verzekeraar;
- De opbouw dient plaats te vinden in euro's;
- Een bestaande externe spaarverzekering kan niet worden verbonden aan een a.s.r. Hypotheek;
- Een kapitaalverzekering dient te zijn gesloten bij een verzekeraar die in Nederland gevestigd is, die over de vereiste vergunning beschikt en onder Nederlands toezicht staat;
- De verzekering kan ook gesloten worden bij een verzekeraar uit een EU-lidstaat. Daarvoor geldt dat deze over een vergunning van de betreffende lidstaat beschikt en onder toezicht van die lidstaat valt. Tevens dient de verzekeraar uit een EU-lidstaat een vestiging in Nederland te hebben (alleen een postadres is daarbij niet afdoende);
- De dekking van de nieuwe verzekering dient te voldoen aan de van toepassing zijnde acceptatie richtlijnen.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

10.3. Effectenportefeuille

10.3.1. Voorwaarden effectenportefeuille

a.s.r. verstrekt geen nieuwe hypotheek op basis van een verpanding van een effectenportefeuille. Voor bestaande hypotheek gelden de volgende voorwaarden:

- De verpande effectenportefeuille dient te zijn ondergebracht bij EVI Van Lanschot;
- Overheveling naar een andere beleggingsinstelling is niet mogelijk;
- Bestaande verpandingen bij andere beleggingsinstellingen worden gedoogd. Deze kunnen desgewenst alleen worden overgedragen aan EVI van Lanschot;
- Tussentijdse opnames van een opbouwrekening (of een combinatierekening) zijn niet toegestaan;
- Een extra storting (naast een reguliere storting) is altijd mogelijk. Een extra storting is niet verplicht, ook niet bij een dreigend tekort op de einddatum van het beleggingsdoel;

10.3.2. Opname boven de groeilijn (niet van toepassing op NHG)

Bij verstrekking van de hypotheek is het doelkapitaal van de beleggingsrekening vastgesteld. Aan de hand van het doelkapitaal kan een groeilijn worden bepaald. Deze doelvermogenslijn is gebaseerd op een vooraf vastgesteld verwacht rendement. Contractueel kan zijn vastgelegd dat de klant de waarde boven de doelvermogenslijn kan opnemen.

Wanneer de klant vraagt om een opname zal het verzoek worden voorgelegd aan Stater. Stater beoordeelt of de opname voldoet aan de voorwaarden die a.s.r. daarvoor stelt. Bij afwijking van de voorwaarden legt Stater het verzoek voor aan het Beheerteam (via het Overrule Loket).

Dit team zal het volgende vaststellen:

- Doel van de opname;
- Betaalbaarheid van de lening nu en in de toekomst;
- Risicoklasse van de lening na opname;
- Risico op een restschuld;
- Of naast de opbouwrekening sprake is van een onttrekkingsrekening.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Wanneer een opname uit de beleggingsrekening zal leiden tot een structurele oplossing van een lopende achterstand, kan in goed overleg met de klant door het Klantteam worden besloten dat een (éénmalige) opname uit het beleggingsdepot wordt toegestaan.

10.3.3. Akte van verpanding

Indien een verzoek tot een gedeeltelijke vrijgave wordt geaccordeerd, dient er een nieuwe akte van verpanding effectenportefeuille te worden opgemaakt en ondertekend door klant(en) en vermogensbeheerder met daarin het nieuwe bedrag dat aan zekerheid wordt verpand. In deze akte dient ook de nieuwe maximale onttrekking te worden opgenomen.

De verpandingsakte dient te worden geregistreerd bij de Belastingdienst. Na ontvangst van de bevestiging van registratie door de Belastingdienst kan het eerdere pandrecht vervallen verklaard worden. Daarnaast dient de akte openbaar te worden gemaakt door deze aan te bieden bij de aanbieder van de effectrekening.

Tevens dienen de zekerheden in de administratie te worden aangepast in verband met het vaststellen van de hoogte van de dekking (risicoklasse).



1. Inleiding	11. Herstructureren van een hypotheek	125
2. Visie	11.1. Inleiding Herstructureren	125
3. Algemene kenmerken hypotheekproces	11.2. Aanpassing risicocategorie	126
4. Klant	11.3. Wijzigen looptijd	127
5. Inkomen	11.4. Rentewijziging	128
6. Financiële verplichtingen	11.5. Oversluiten	129
7. Onderpand	11.6. Uitkoop partner	131
8. Waardebepaling onderpand	11.7. Omzettingen	132
9. De financiering	11.8. Verzoek vervallen Gemeentegarantie/ NHG	137
10. (Vrijgave) Zekerheden		
11. Herstructureren van een hypotheek		
12. Betalingsproblemen		
13. Verkoop van de woning		
14. Restschulden		
Bijlage 1		
Bijlage 2		



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

11. Herstructureren van een hypotheek

11.1. Inleiding Herstructureren

Tijdens de looptijd van de hypotheek kan de klant een verzoek indienen voor een herfinanciering. De klant zal bij een herstructurering worden doorverwezen naar een adviseur.

Ook kan een herfinanciering voortvloeien uit betalingsproblemen. Door de bestaande lening aan te passen kunnen (potentiële) betalingsproblemen structureel worden voorkomen of opgelost. De herstructurering vindt plaats op basis van de geldende acceptatierichtlijnen die opgenomen zijn in de a.s.r. hypotheekgids met inachtneming van de relevante wet- en regelgeving en de meest recente bevoegdhedenregeling. Hierbij hoeft geen sprake te zijn van verwachte kredietverliezen bij (gedwongen) verkoop van de woning. Het herstructureren kan ingezet worden naar aanleiding van een gesprek met de klant en in een vroeg stadium worden aangeboden, zonder eerst een inkomsten- en uitgave-formulier op te vragen.

Bij a.s.r. is het mogelijk om de lening te herstructureren en een lastenverlaging te realiseren op een aantal manieren. De mogelijkheden die a.s.r. bespreekbaar maakt voor het verlagen van de lasten zijn toe te passen in de volgende volgorde:

- Risicoklasse dalen;
- Aflosvorm aanpassen;
- Poliswaarde aflossen en aflosvorm aanpassen;
- Looptijd verlengen;
- NHG vervallen;
- Rente verlagen;
- Goedkoper gaan wonen;
- Andere kredieten afbetalen.

Een combinatie van bovenstaande mogelijkheden is een optie. Om de klant volledig te helpen is een integrale aanpak met betalingsachterstanden op een verpande polis (en eventueel andere kredieten) gewenst.



- 1. Inleiding
- 2. Visie
- 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
- 4. Klant
- 5. Inkomen
- 6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
- 8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
- 10. (Vrijgave) Zekerheden
- 11. Herstructureren van een hypotheek
- 12. Betalingsproblemen
- 13. Verkoop van de woning
- 14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

11.2. Aanpassing risicocategorie

De risico-opslag wordt automatisch verlaagd indien door tussentijdse aflossingen de lening ten opzichte van de oorspronkelijke onderpandswaarde na een aflossing in een lagere risicoklasse valt.

Dit ongeacht de waardeontwikkeling van het onderliggende pand.

Bij het vaststellen van de risicocategorie wordt tevens rekening gehouden met de opgebouwde waarde in een (bij a.s.r. ondergebrachte) spaarverzekering verbonden aan een spaarhypotheek.

De risico-opslag wordt automatisch aangepast, één maand nadat de lening door een (tussentijdse) aflossing of na ontvangst van een nieuw taxatierapport in een lagere risicoklasse valt. Dat geldt ook wanneer de lening door de opgebouwde spaarwaarde in een lagere risicoklasse valt.

Daarnaast wordt de risicoklasse aangepast nadat de klant de waarde van de woning aantoont. Hiervoor heeft de klant de volgende mogelijkheden:

- Een gevalideerd taxatierapport
- Een Calcasa desktoptaxatie.
- Een NWWI bureauwaardering

Welke vorm taxatie is toegestaan blijkt uit onderstaand schema:

Label/product	Taxatie	Calcasa desktop-taxatie / NWWI bureauwaardering	Calcasa (confidence level 5 of hoger)	WOZ
WelThuis	Ja	Ja (tot 90% MW)	Nee	Nee
Overbrugging	Ja	Ja	Ja	Ja
Levensrente hyp	Ja	Ja	Ja	Ja alleen wanneer geen (geldige) Calcasawaarde is afgegeven
DigiThuis	Ja	Ja	Nee	Nee



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
Bijlage 2

11.3. Wijzigen looptijd

11.3.1. Lineaire/ annuïtaire hypotheek⁷³

Wanneer een klant in aanmerking wil (blijven) komen voor (fiscale) renteaftrek, dient rekening te worden gehouden met een vooraf vastgesteld aflosschema, gebaseerd op een annuïteit van 30 jaar.

Wanneer de aflossing hieraan niet (meer) voldoet, wordt de lening getoetst in box 3.

Het inkorten van de hypotheek – bijvoorbeeld na een extra aflossing - is toegestaan.

Het inkorten van spaar-, hybride en levenhypotheeken kan alleen in overleg met a.s.r. leven. Er moet een nieuwe premie worden vastgesteld en worden getoetst of de nieuwe premie past binnen de bandbreedte. Daarnaast is het inkorten alleen toegestaan wanneer de betaalbaarheid wordt aangetoond op basis van de acceptatierichtlijnen.

11.3.2. Aflossingsvrije hypotheeken

Voor aflossingsvrije leningen geldt een looptijd van 30 jaar.

Op de einddatum kan een klant er voor kiezen:

- De lening volledig terug te betalen;
- De lening voor een periode van 30 jaar aflossingsvrij te verlengen;
- De lening om te zetten naar een lening met een annuïtaire of lineaire aflossing van maximaal 30 jaar.

Bij een verlenging of omzetting zal de betaalbaarheid opnieuw worden getoetst op basis van de dan geldende criteria.

Dit geldt voor zowel NHG als niet-NHG leningen.

⁷³ Het aanpassen van de looptijd kan fiscale gevolgen hebben voor de klant.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden
Bijlage 1
Bijlage 2

11.4. Rentewijziging

11.4.1. Renteverlenging

Een klant krijgt 3 maanden voor de rentevervaldatum een aanbieding om de rente voor een nieuwe rentevaste periode vast te zetten (tenzij sprake is van een variabele rente). Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- In het rentevoorstel worden alle rentevast periodes aangeboden die passen bij de restant looptijd van de hypotheek;
- Uiterlijk tot de maandaafsluiting van de betreffende maand wordt de reactie van de klant geaccepteerd. Wanneer de klant niet of na deze termijn reageert wordt de lening verlengd tegen de oorspronkelijke rentevaste duur of de resterende looptijd van de lening indien deze korter is;
- De rentevaste duur wordt vastgesteld ongeacht een eventuele (lang)lopende achterstand;
- In geval van een reeds opgestart veilingproces of proces tot gedwongen verkoop kan a.s.r. hypotheek zelfstandig besluiten alleen een kortlopende rentevaste duur aan te bieden. Wanneer de veiling of de gedwongen verkoop alsnog kan worden voorkomen, kan de klant een verzoek indienen voor een andere rentevaste duur. De omzetting zal eenmalig kosteloos worden uitgevoerd, mits aangevraagd binnen 3 maanden na stopzetten van de veiling- of verkoopprocedure. In dat geval zal het rentepercentage worden gehanteerd van het moment waarop de omzetting wordt gevraagd. Deze regeling geldt niet bij het stopzetten van een vrijwillige verkoop van de woning door de klant;
- Indien de resterende looptijd van de lening niet gelijk is aan een van de standaard rentevaste duren zal de klant alle rentevaste duren worden aangeboden tot en met de eerstvolgende langere rentevaste duur;
- Op de rentevervaldatum wordt de lening verlengd tegen het rentepercentage vermeld op het renteverlengingsformulier (al dan niet via MijnHypotheek omgeving) of de actuele rente voor dezelfde duur op rentevervaldatum indien deze lager is. Een eventueel lagere rente in de periode tussen het renteverlengingsvoorstel en de rentevervaldatum doet niet ter zake.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Renteverlenging bij achterstand

Wanneer een klant zich in een Late of Verkooptraject bevindt en de rentevaste duur eindigt, wordt gekeken met welke rentevaste periode de lening mag worden verlengd. Uitgangspunt is dat in het Late traject alle van toepassing zijnde rentevast periodes worden aangeboden.

In de fase van Verliesbeperking wordt de rente opgelegd en gesloten voor maximaal één jaar. Dit wegens de verwachting dat het onderpand op korte termijn zal worden verkocht. Op deze manier worden de lasten zo laag en de verkoop-opbrengst zo hoog mogelijk gehouden.

11.5. 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.

11.5.1. Zuivere oversluiting zonder inkomenstoets

De Trhk biedt de mogelijkheid om een lening over te sluiten zonder de uitvoering van een inkomenstoets. a.s.r. hanteert deze mogelijkheid alleen voor leningen onder borgstelling van NHG.

Er is sprake van zuiver oversluiten 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. De bestaande lening mag na oversluiten niet worden verlengd. Dit geldt niet voor oud-regime leningen en de lening die betrekking heeft op de oversluitkosten.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden
Bijlage 1
Bijlage 2

De maximale hypotheek bij zuivere oversluiting is de som van:

De maximale hypotheek bij zuivere oversluiting is de som van:	Voorwaarden voor zuivere oversluiting
Af te lossen bestaande hypotheek; Notariskosten; Taxatiekosten; Advies en afsluitkosten hypotheek; Boeterente.	- Bij een zuivere oversluiting van en naar NHG, zonder verhoging anders dan voor de oversluitkosten, hoeft geen nieuwe inkomenstoets te worden gedaan; - 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; - De waarde van een levensverzekering of een beleggingsrekening dient te worden afgelost op de hoofdsom of (volledig) worden gekoppeld aan een nieuwe hypotheek; - In aanvulling op de Voorwaarden en Normen van NHG zal de waarde van de woning dienen te worden vastgesteld conform de richtlijnen zoals beschreven inzake de <u>waardebepaling van onderpanden</u>; - 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.

11.5.2. (Niet zuiver) Oversluiten van een lening 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 2 situaties:

- Het substantieel omzetten van een aflossingsvrije leningdeel of aflossingsvrije leningdelen naar een annuïtair of lineair aflossingsschema (conform de Voorwaarden en Normen van NHG);
- Het oversluiten is naar het oordeel van de geldgever nodig, gezien de specifieke klantsituatie in relatie tot woning-behoud en het vangnet dat NHG biedt.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Het is niet 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 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.

Wanneer sprake is van een bestaande levensverzekering of beleggingsrekening moet de opgebouwde waarde worden afgelost op de oude lening of worden meeverbonden aan de nieuwe lening. Indien de opgebouwde waarde uiterlijk bij het passeren van de nieuwe lening wordt afgelost op de hoofdsom, mag worden uitgegaan van de lagere hoofdsom. Wanneer de waarde van de levensverzekering of beleggersrekening niet wordt vermeld in de aanvraag moet deze opgevraagd.

11.5.3. 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 (acceptatie)richtlijnen.

In dat geval kan een werkgeversverklaring achterwege blijven onder de voorwaarden dat:

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

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

11.6. Uitkoop partner

Voor de voorwaarden bij uitkoop van een partner wordt verwezen naar hoofdstuk 4.7.2 tot en met 4.7.6.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

11.7. Omzettingen

11.7.1. Inleiding

Omzettingen van bestaande (WelThuis) leningen kunnen worden onderverdeeld in de volgende rubrieken:

- Omzetting rente⁷⁴;
- Omzetting aflossingsvorm;
- Combinatieverzoeken.

Het is niet mogelijk een bestaande (WelThuis) lening om te zetten naar een DigiThuis hypotheek. In dat geval dient een volledig nieuwe lening te worden gesloten.

Een bestaande lening kan wel worden omgezet naar een Levensrente hypotheek⁷⁵, mits de lening voldoet aan alle voorwaarden voor de Levensrente hypotheek. De maximale verstrekking van alle leningdelen tezamen mag niet meer bedragen dan 50% van de marktwaarde en beide aanvragers dienen de AOW-leeftijd te hebben bereikt. Daarnaast dienen bij een omzetting naar de Levensrente hypotheek alle lopende leningdelen te worden omgezet.

Alle omzettingsverzoeken worden getoetst aan de hand van het huidige acceptatiebeleid. Behalve bij NHG-hypotheek en Gemeentegarantie hypotheek. Voor NHG-hypotheek worden de Voorwaarden en Normen NHG gevolgd. Voor Gemeentegarantie zal de desbetreffende gemeente gebeld moeten worden en schriftelijk toestemming voor de wijziging worden opgevraagd.

11.7.2. Omzetting rente

Een tussentijds verzoek tot renteomzetting kan worden ingediend via E-consument. Bij een tussentijds verzoek tot renteomzetting wordt een voorstel gemaakt met daarin de kosten en de eventuele vergoeding voor vervroegde aflossing.

Indien een klant binnen 24 maanden na afsluiten van de lening verzoekt om een rente van 10 jaar of langer om te zetten naar een rentevast periode korter dan 10 jaar, moet worden getoetst of het inkomen ook toereikend is bij de op dat moment geldende door AFM vastgestelde toetsrente.

⁷⁴ Dit geldt niet voor de Levensrente hypotheek.

⁷⁵ Dit geldt niet voor een DigiThuis hypotheek.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

Wanneer het rentepercentage na een tussentijdse aanpassing hoger wordt, moet worden vastgesteld of de klant de hogere rente kan voldoen.

Mocht er sprake zijn van potentiële betalingsproblemen zal het verzoek worden voorgelegd aan het Beheerteam (via het Overrule Loket).

Omzetting van variabele rente naar een vaste rente	Omzetting van vast naar variabele rente	Rentemiddeling
Een omzettingsverzoek van een variabele rente naar een andere rentevaste periode moet worden aangevraagd via E-consument. Het verzoek wordt door Stater afgehandeld. Bij de omzetting van een variabele rente is geen boeterente verschuldigd. Wanneer voor de nieuwe rentevast periode nog geen boeteregeling overeengekomen is zal deze alsnog van toepassing worden verklaard.	Bij een omzetting van vaste naar een variabele rente dienen altijd de offerte en de hypotheekakte te worden geraadpleegd. Vastgesteld dient te worden of een boeteregeling overeen is gekomen. Wanneer dit niet het geval is geldt de reguliere boeteregeling.	a.s.r. biedt haar klanten geen rentemiddeling aan.

Wanneer een klant tijdens het aanvraagtraject ervoor kiest de variabele rente vast te zetten, wordt voor het vaststellen van de rente het tarief gehanteerd dat van toepassing was op het moment waarop het wijzigingsverzoek door a.s.r. werd ontvangen. Voor het aanpassen van de rentevast periode in een andere rentevast periode tijdens het aanvraagtraject geldt het rentetarief van het moment waarop de aanvraag is ontvangen.

11.7.3. Omzetting aflossingsvorm

Omzetten van een lening gebeurt op advies van een adviseur. De adviseur zal de klant wijzen op de mogelijke risico's.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Einddatum hypotheek met restant schuld.

Een lening dient aan het einde van de oorspronkelijke looptijd volledig te worden afgelost.

Wanneer de klant zijn bestaande lening op einddatum wenst te verlengen, wordt de betaalbaarheid van de lening opnieuw getoetst tegen de dan geldende voorwaarden. Voor de Levensrente hypotheek geldt dat de lening loopt zolang de langstlevende partner de woning bewoont.

Voor een aflossingsvrije lening afgesloten voor juli 2023 geldt dat de lening voor nog eens 30 jaar wordt verlengd, tenzij sprake is van een betalingsachterstand.

Let op: In geval van NHG of Gemeentegarantie vervalt na 30 jaar de borgstelling en dient de lening te worden omgezet naar niet-NHG. Het rentepercentage van de lening zal worden aangepast naar de van toepassing zijnde rente voor een lening zonder borgstelling van NHG. Mocht er sprake zijn van een nog lopende rentevast periode wordt de rente gedurende de resterende rentevast periode gerespecteerd.

Omzetting naar een aflossingsvrije hypotheek

Bij omzettingsverzoeken van een hypotheek met een aflosvorm naar aflossingsvrij, zal gekeken moeten worden naar de op dat moment geldende beheernorm of Voorwaarden en Normen NHG⁷⁶.

Bij a.s.r. geldt de norm dat het totale aflossingsvrije gedeelte niet meer mag bedragen dan 50% van de marktwaarde van de woning.

Klanten kunnen dit aantonen middels een recent gevalideerd taxatierapport, een recente Calcasa desktoptaxatie of een NWWI Bureauwaardering. De a.s.r. Startershypotheek kan niet in combinatie met een aflossingsvrije lening worden afgesloten. Wel kan de a.s.r. Startershypotheek volledig worden omgezet naar een aflossingsvrije lening. Hiervoor wordt verwezen naar de reguliere voorwaarden voor een aflossingsvrije lening.

Alleen in geval van een Levensrente hypotheek of een overbruggingskrediet is een waardering op basis van een Calcasa rapport (niet zijnde desktoptaxatie) toegestaan.

⁷⁶ Let op: een omzetting van de aflosvorm kan leiden tot fiscale gevolgen.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

Omzetting vervanging polis

Bij de omzetting of oversluiting van een hypotheek met een gekoppeld of verpand product kan het zijn dat de huidige premie of inleg wijzigt zodat een onbelaste uitkering wordt geborgd.

Omzetting van een hypotheek met kapitaalsverzekering

NHG:

Als de omzetting van de hypotheek gepaard gaat met een volledige of gedeeltelijke aflossing van de poliswaarde op de lening, wordt de resterende lening omgezet in een annuïtaire of lineaire aflossingsvorm. De oorspronkelijke looptijd van de lening mag daarbij niet worden verlengd.

Wanneer de lening wordt omgezet naar Niet-NHG dient de lening te voldoen aan de dan geldende voorwaarden.

Omzetting van en naar een spaarhypotheek

Het is niet meer mogelijk een bestaande hypotheek om te zetten naar een spaarhypotheek. Bij een omzetting van een spaarhypotheek worden uitsluitend omzettingskosten in rekening gebracht. Bij alle tussentijdse omzettingen van een spaarhypotheek wordt een contante waarde in rekening gebracht en dient een nieuw rentevoorstel te worden gedaan op basis van de huidige rentetarieven.

Omzetting van NHG naar NHG (Zuiver oversluiten)

Zie zuiver oversluiten

De opgebouwde waarde van een bestaande levensverzekering of beleggingsrekening moet worden ingebracht of worden gekoppeld aan de nieuwe lening.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Omzetting van niet NHG naar NHG

Een omzetting van niet NHG naar NHG kan niet zonder tussenkomst van een notaris. Er dient daarom altijd een nieuwe aanvraag te worden ingediend. De aanvraag dient beoordeeld te worden aan de hand van de meest recente richtlijnen en Voorwaarden en Normen NHG. De opgebouwde waarde van een bestaande levensverzekering of beleggingsrekening dient te worden ingebracht of te worden gekoppeld aan de nieuwe lening.

Omzetting van NHG naar niet NHG

Een omzetting van NHG naar niet NHG kan zonder tussenkomst van een notaris. De aanvraag dient beoordeeld te worden aan de hand van de meest recente richtlijnen.

Combinatieverzoeken

Daar waar men zowel verzoekt om een renteomzetting als een wijziging op de aflossingsvorm, zal een passend combinatievoorstel gemaakt moeten worden.

11.7.4. Omzettingseisen en voorwaarden

- De dekkingseisen die aan de omzetting gesteld worden, staan nader bepaald in de richtlijnen;
- In geval van achterstand vindt overleg plaats met het Beheerteam (via het Overrule Loket);
- De geldigheidsduur van het voorstel tot omzetting bedraagt 14 werkdagen;
- Er zal een omzettingsvoorstel moeten worden gemaakt. Na ontvangst van het getekende voorstel en de verschuldigde gelden kan de omzetting worden doorgevoerd;
- Bij bestaande bouw kan ook worden volstaan met een Calcasa desktoptaxatie of een NWWI Bureauwaardering.

Boeterente

Wanneer sprake is van boeterente wordt deze berekend over de restant hoofdsom van de lening. Wanneer de omzetting slechts één of meer leningdelen betreft, wordt de boeterente berekend over de desbetreffende leningdelen.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

11.8. Verzoek vervallen Gemeentegarantie/ NHG

Wanneer de klant tussentijds verzoekt om de garantie te laten vervallen zal het verzoek door Stater worden voorgelegd aan het Beheerteam van a.s.r. Het Beheerteam zal de lening toetsen op basis van de werkelijke lasten.

Wanneer de garantie na 30 jaar automatisch vervalt, zal de eventueel resterende lening zonder garantie worden voortgezet tenzij sprake is van een betalingsachterstand.

Wel dient te worden vastgelegd dat de garantie is komen te vervallen.



1. Inleiding	12. Betalingsproblemen	139
2. Visie	12.1. Algemeen	139
3. Algemene kenmerken hypotheekproces	12.2. Nederlandse Schuldhulproute	140
4. Klant	12.3. Schrijnende situaties	141
5. Inkomen	12.4. Behandelpaden	141
6. Financiële verplichtingen	12.5. Forbearance	152
7. Onderpand	12.6. Non-Performing	152
8. Waardebepaling onderpand	12.7. Unlikely to pay (UTP)	152
9. De financiering	12.8. Beslagen	153
10. (Vrijgave) Zekerheden	12.9. Cessie	154
11. Herstructureren van een hypotheek	12.10. Overige bepalingen	155
12. Betalingsproblemen		
13. Verkoop van de woning		
14. Restschulden		
Bijlage 1		
Bijlage 2		



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

12. Betalingsproblemen

12.1. Algemeen

Het kan voorkomen dat een klant in een situatie terecht komt waarbij sprake is van (potentiële) betalingsproblemen. Het is in het belang van de klant wanneer (potentiële) betalingsproblemen zo vroeg mogelijk in het proces worden gesignaleerd. Er kan dan in een vroegtijdig stadium door het Klantteam van a.s.r. contact worden opgenomen met de klant, teneinde de klant te helpen met het vinden van een structurele oplossing voor de ontstane financiële situatie. De klant zal zo goed mogelijk worden geïnformeerd over de ontstane situatie, de mogelijke gevolgen daarvan en de beschikbare oplossingen. Daarnaast zal de klant voldoende tijd worden geboden om de verplichtingen alsnog na te komen. Uitgangspunt is dat de klant in de woning kan blijven wonen.

Daarnaast streeft a.s.r. hypotheekten ernaar klanten te stimuleren om zich tijdig te melden wanneer betalingsproblemen worden verwacht. Medewerkers van het Beheerteam zijn geïnstrueerd om voortijdig betalingsproblemen te signaleren en voorlichting te geven aan klanten, bijvoorbeeld over wat ze kunnen doen bij (potentiële) problemen.

Vroegtijdig inzicht in de achtergronden van de financiële problemen stelt a.s.r. hypotheekten en klanten in staat om de problemen bij de kern aan te pakken. Hoe eerder klanten en a.s.r. actie ondernemen, hoe beter de mogelijkheden om betalingsproblemen te beperken, op te lossen of zelfs te voorkomen.

a.s.r. hypotheekten stimuleert actief klantcontact door informatie te verstrekken op de MijnHypotheek omgeving, het verspreiden van een informatiefilmpje en het gebruik van meerdere communicatiemiddelen (brief, telefoon, e-mail, SMS). Deze communicatiemiddelen worden continu geëvalueerd en aangevuld met als doel de drempel voor (mogelijke) achterstandsklanten zoveel mogelijk te verlagen.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Het Beheerteam beschikt over een breed scala aan hulpmiddelen om klanten met een potentiële achterstand te kunnen helpen. Als een achterstand niet kan worden voorkomen heeft het Klantteam van a.s.r. hypotheek diverse middelen om de klant te helpen. Bij het inzetten van de hulpmiddelen zal de behandelaar zoveel mogelijk in het werk stellen om de oorzaak van de betalingsproblemen te achterhalen en een passende oplossing te bieden. De behandelaar zal daarbij rekening houden met de praktische omstandigheden, de redelijke behoeften voor levensonderhoud en de beslagvrije voet. Uitgangspunt hierbij is dat een klant die te goeder trouw is in de woning kan blijven wonen.

Alleen wanneer de klant aantoonbaar niet bereid is mee te werken aan een oplossingsrichting, maatregelen redelijkerwijs niet zullen leiden tot structureel herstel, dan wel de ingezette maatregelen geen uitkomst op herstel hebben geboden, wordt op initiatief van a.s.r. hypotheek overgegaan tot het verkooptraject. Uitgangspunt hierbij is dat een executieveiling indien mogelijk wordt voorkomen, omdat dit niet in belang van de klant of van a.s.r. hypotheek is. Om tot goede en tijdige oplossingen te komen zijn uitgewerkte en concrete werkprocessen belangrijk. De werkprocessen zorgen er tevens voor dat willekeur in de afhandeling wordt voorkomen en de kwaliteit van de afhandeling wordt gewaarborgd. Voor alles geldt dat het belang van de klant voorop staat. Dit beleid, de hierbij behorende beschrijving van de werkprocessen en het bevoegdhedenreglement vormen een onlosmakelijk geheel. Bij het beheer van achterstanden is vaak maatwerk vereist. De behandelaar kan desgewenst mits goed onderbouwd afwijken van deze richtlijnen. De afwijking dient dan voor advies te worden voorgelegd aan Credit Risk Management.

12.2. Nederlandse Schuldhulproute

a.s.r. draagt, door constructief om te gaan met klanten met betalingsproblemen, eraan bij dat de financiële problemen van deze groep klanten niet groter worden en deze klanten juist helpen deze problemen aan te pakken. Hiervoor is door het Verbond van Verzekeraars een Protocol bij betalingsachterstanden opgesteld waarin regels voor verzekeraars in de omgang met klanten met betalingsproblemen zijn opgenomen. Het gaat daarbij onder andere om communicatie en informatievoorziening, afspraken met samenwerkingspartners op het gebied van schuldhulpverlening en het meewerken aan schuldsanering.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

12.3. Schrijnende situaties

Iedere klant kan gedurende de looptijd van de hypotheek worden geconfronteerd met een schrijnende situatie.

Van een schrijnende situatie is sprake wanneer door een (plotselinge) gebeurtenis - buiten de schuld van de klant om

- grote financiële problemen ontstaan, die niet door de klant kunnen worden opgevangen of hersteld.

Hierbij kan worden gedacht aan:

- Het overlijden van de partner, waardoor een deel van het inkomen wegvalt;
- Een ernstige ziekte van de klant of de partner, die leidt tot een afname van het inkomen;
- Een gebeurtenis die leidt tot acute en langdurige zorg voor partner, ouders of kinderen, waardoor de klant niet meer in staat is om te werken.

Het gaat in dit soort gevallen om complexe situaties, die van de behandelaar maatwerk vereisen.

De behandelaar zal streven naar woning behoud voor de klant en indien dit op langere termijn niet mogelijk is de klant voldoende tijd bieden om een passende oplossing voor de situatie te vinden.

Het is daarbij van groot belang dat de schrijnende situatie snel wordt gesignaleerd. Klanten en adviseurs worden opgeroepen om direct contact op te nemen met a.s.r. De behandelaars worden getraind om schrijnende situaties te herkennen.

12.4. Behandelpaden

Een behandelpad beschrijft de wijze waarop:

- Het (mogelijk) niet nakomen van een betalingsregeling van de klant weer wordt hersteld;
- Het verlies voor de klant zoveel mogelijk zal worden beperkt door verkoop van de woning.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypothekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypothek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

12.4.1. Overzicht middelen

De behandelaar van het Klantteam heeft een breed scala aan middelen om in te zetten.

Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in:

- Middelen om in contact te komen met de klant;
- Middelen die kunnen worden ingezet om tot een oplossing te komen voor de klant.

12.4.2. Overzicht contactmiddelen

Bijzonder beheer zal alles in het werk stellen om in contact te komen met de klant en heeft onderstaande mogelijkheden ter beschikking:

- Brievencyclus;
- Telefonisch contact;
- SMS;
- Inzet adviseur;
- Huisbezoek;
- Uitnodiging voor persoonlijk gesprek;
- Recherche (in bijzondere gevallen).

In het Early traject is het uitgangspunt de selfservice mogelijkheid in de MijnHypotheek omgeving (MHO). Er wordt niet actief telefonisch contact gezocht met de klant.

Vanaf het Late traject wordt telefonisch contact opgenomen door de behandelaar om te proberen vast te stellen wat de oorzaak van de achterstand is en of sprake is van een structureel of onderliggend probleem. Het heeft hierbij de nadrukkelijke voorkeur de financiële situatie van de klant in kaart te brengen.

12.4.3. Overzicht van mogelijke oplossingen

De keuze voor het wel/niet inzetten van een hulpmiddel is afhankelijk van de inschatting of de klant mee wil en kan werken. Deze inschatting zal door de behandelaar worden vastgelegd in het dossier.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

Willen:

Vastgesteld wordt of de klant gemotiveerd is om de gemaakte afspraken ook daadwerkelijk na te komen. Uiteraard kunnen onvoorziene omstandigheden zich voordoen, waardoor de klant de gemaakte afspraken niet kan nakomen.

Niet willen:

Er is sprake van niet willen als de klant weigert medewerking te verlenen aan het bepalen van zijn financiële draagkracht of wanneer de klant meerdere malen de gemaakte betaalafspraken niet nakomt. Aan de klant zal worden uitgelegd welke consequenties hieraan verbonden zijn. Ook als de klant weigert mee te werken aan de verkoop van zijn woning of de verkoop belemmert, wordt dit gezien als een indicatie voor niet willen. De klant wordt uitgelegd wat de consequenties daarvan zijn.

Kunnen:

Er is sprake van “kunnen” wanneer een klant aan de betalingsverplichtingen kan voldoen op basis van zijn huidige inkomen en betaalcapaciteit.

Niet kunnen:

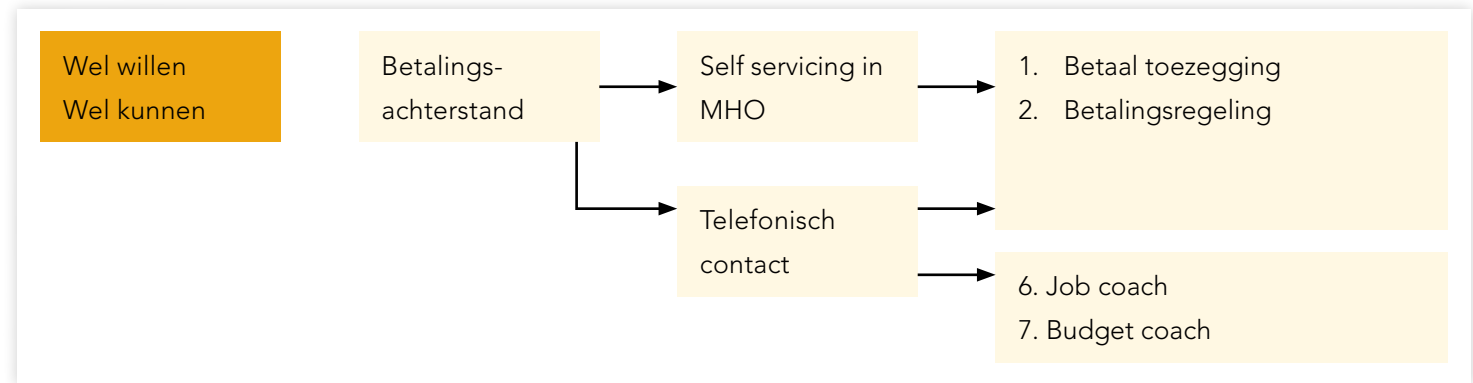
Er is sprake van niet kunnen als een klant niet in staat is aan de huidige betalingsverplichtingen te voldoen. Dit kan tijdelijk of structureel van aard zijn.

Het wel of niet willen of kunnen van een klant kan gedurende de tijd verschuiven.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

Afhankelijk van het wel of niet willen en kunnen van de klant zullen verschillende mogelijkheden worden ingezet.



Indien tijdens het telefonisch contact blijkt dat de klant een tijdelijk of structureel betalingsprobleem heeft wat de komende maanden zal leiden tot een grotere betalingsachterstand, dan is sprake van 'wel willen – niet kunnen'. Hiervoor wordt een procesversneller toegepast naar Late.

Niet lukken:

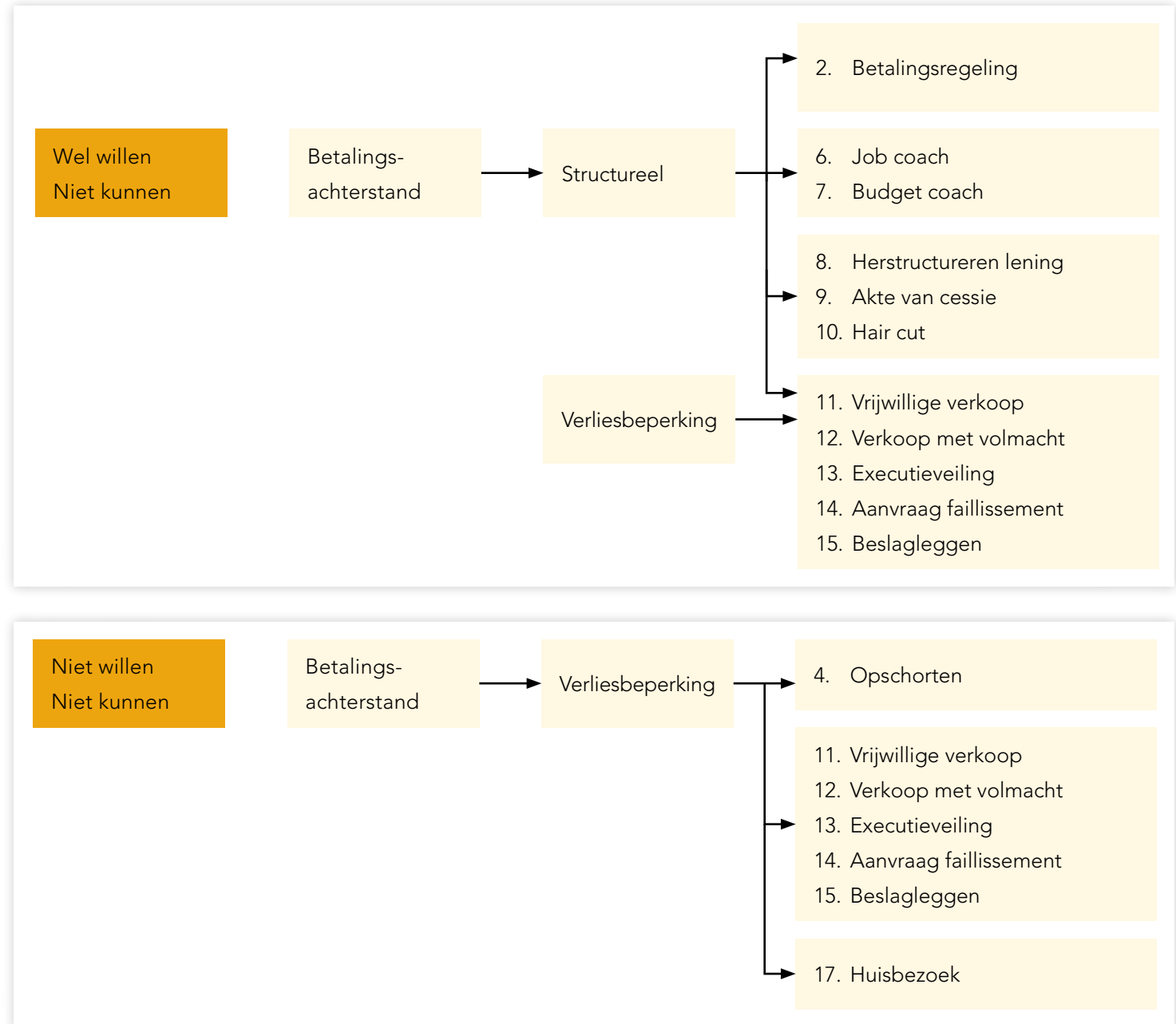
Er zijn klanten die wel willen en ook wel kunnen, maar door de omstandigheden niet in staat zijn; 'niet lukken'. Deze type klanten kunnen baat hebben bij een budgetbeheerder.



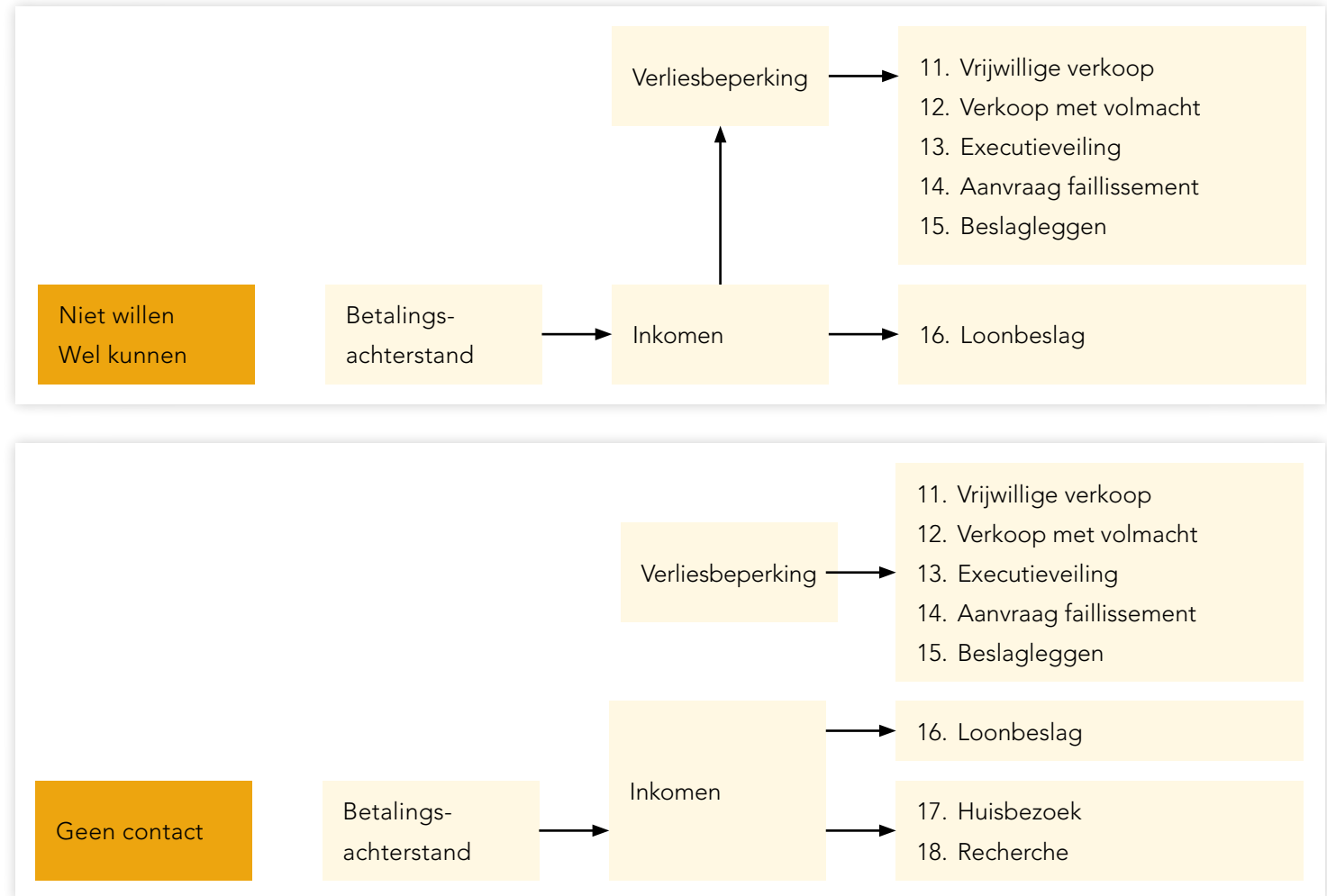
1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
Bijlage 2



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

12.4.4. Recidivist

Een klant wordt aangemerkt als recidivist, als de klant gedurende een periode van 12 maanden voorafgaand aan het betalen van een achterstand eerder een achterstand heeft gehad.

Uitgangspunten:

- Een klant wordt geacht zijn maandtermijn op het reguliere incassomoment te voldoen;
- a.s.r. zal waar mogelijk de klant helpen om de betaling tijdig te verrichten.

De betaling van de maandtermijn kan de klant middels de selfservice mogelijkheid in de MijnHypotheek omgeving zelf voldoen met iDEAL of een betalingsregeling in 2 of 3 keer. Indien er telefonisch contact is met de klant heeft de behandelaar diverse middelen ter beschikking, waaronder een budgetcoach die de klant kan helpen zorg te dragen voor een financiële buffer. Bij recidivisten zal de behandelaar vaststellen of de in aanvang vastgelegde oorzaak van de storning correct is en of er daarbij sprake is van een structureel of onderliggend probleem. Op basis van de uitkomst van het gesprek met de klant kan de behandelaar de klant indelen als recidivist.

Zodra de achterstand langer loopt dan (maximaal) één maand, zal de klant worden overgedragen aan Late en volgt het reguliere proces.

12.4.5. Betalingsafpraak

De klant kan in de MijnHypotheek omgeving de gemiste termijn direct betalen middels een iDEAL-link. In dit geval vindt geen telefonisch contact met de klant plaats. Indien het telefonisch contact wel tot stand komt met de klant zal worden vastgesteld dat sprake is van een incidentele en tijdelijke achterstand, die binnen één maand ineens of in termijnen binnen één maand kan worden voldaan.

In dat geval stemt de behandelaar in met een toezegging (betalingsafpraak) van de klant. Een bevestiging van de afspraak is verplicht en wordt geautomatiseerd verzonden vanuit het achterstandsmanagementsysteem.

Deze bevestiging kan per brief of per e-mail worden verzonden.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

12.4.6. Betalingsregeling

Betalingsregelingen worden ingezet indien een klant in staat is om de achterstand in te lopen zonder het obligo te laten oplopen en een klant zich welwillend opstelt. Uitgangspunt is betaling naar draagkracht en het in stand houden van de beslagvrije voet.

Bij voorkeur komt de betalingsregeling tot stand op basis van hetgeen de klant zelf inschat te kunnen betalen. Indien een betalingsregeling correct wordt nagekomen wordt geen loonbeslag ingezet.

Let op: Bij het treffen van een betalingsregeling, wordt rekening gehouden met een eventueel aflosschema van de hypotheek en de daaruit voortvloeiende fiscaliteiten inzake de renteaftrek.

Een klant kan in de MijnHypotheek omgeving zelf een betalingsregeling treffen voor de terugbetaling van maximaal één gemiste termijn. De termijn kan ineens, in meerdere keren terug worden betaald.

De klant kan ook telefonisch een betalingsregeling treffen. De behandelaar kan in dat geval nadere informatie opvragen om de betaalbaarheid vast te stellen.

12.4.7. Tijdelijke Betaalpauze/ Opschorten

Een tijdelijke betaalpauze wordt aangeboden aan klanten, die aantonen dat de betalingsproblemen van korte duur zijn en de betaalpauze zal bijdragen aan een structurele oplossing voor de betalingsproblemen.

Het hulpmiddel kan bijvoorbeeld worden ingezet bij:

- Opschorten: In combinatie met de (vrijwillige) verkoop van de woning, waarbij de verkoop zich in een afrondende fase bevindt;
- Het overbruggen van een periode waarin het inkomen tijdelijk lager is.

Er geldt voor de tijdelijke betaalpauze of opschorten een maximumtermijn van 6 maanden of tot maximaal €10.000,-. Voor het termijnbedrag en de bevoegdheden m.b.t. betaalpauze wordt verwezen naar de meest recente bevoegdhedenregeling.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Bij het inzetten van dit hulpmiddel dient de behandelaar de fiscaliteit van de lening in acht te nemen en de klant hierover te informeren. Desgewenst dient de klant te worden verwezen naar een adviseur.

12.4.8. Budgetcoach⁷⁷

De budgetcoach wordt actief aangeboden aan iedere klant met een (potentiële) achterstand waarvan verwacht wordt dat een budgetcoach uitkomst zal bieden voor de ontstane situatie. Afhankelijk van de behoefte van de klant kan in plaats van een budgetcoach ook worden gekozen voor een energiecoach. Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden.

Het Klantteam zal door overleg met de klant vaststellen of de klant voldoende overzicht heeft in de financiële zaken en of de klant hier hulp bij nodig heeft. De inzet van de budgetcoach gebeurt in onderling overleg met de klant. Voor het inzetten van de budgetcoach worden geen kosten in rekening gebracht bij de klant.

In de volgende situaties wordt een budgetcoach aangeboden:

- Klant beschikt over voldoende inkomen, maar kan de maandlasten niet dragen;
- Klant heeft minder inkomen, maar zou in staat moeten zijn de lasten op te brengen;
- Klant heeft onvoldoende inzicht in de eigen financiële huishouding.

De behandelaar stelt vast of het inzetten van een externe budgetcoach een reële oplossing biedt. Voor een budgetadvies wordt een externe budgetcoach ingehuurd. Deze budgetcoach stelt een baten- en lastenformulier op, waardoor de klant meer inzicht krijgt in diens inkomsten en uitgaven.

Op het moment dat er sprake is van een klant waar NHG op van toepassing is, zal eerst worden onderzocht of dit middel via NHG kan worden aangeboden. Het verzoek voor het inzetten van dit hulpmiddel kan via de NHG portal.

12.4.9. Budgetbeheerder

De budgetbeheerder wordt ingezet wanneer voor een langere termijn structureel ondersteuning nodig is met de financiële zaken. Budgetbeheer kan door de klant bij de gemeente worden aangevraagd. Door a.s.r. worden de kosten voor de budgetbeheerder tot maximaal het bedrag van een budgetcoach vergoed. Bij de inzet van een budgetbeheerder vervalt de mogelijkheid voor de inzet van een budgetcoach.

⁷⁷ Inzake het reduceren van de energiekosten kan ook een energiecoach worden ingezet. Voor zelfstandige ondernemers kan een ondernemerscoach worden ingeschakeld.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

12.4.10. Jobcoach

Een jobcoach wordt actief aangeboden aan klanten die werkloos zijn of worden of klanten waarbij het inkomen ontoereikend is geworden door een inkomensterugval. Het doel van de jobcoach is de klant weer aan een (nieuwe) baan te helpen. Voor het inzetten van de jobcoach worden geen kosten in rekening gebracht bij de klant.

In de volgende situaties wordt een jobcoach aangeboden:

- Er is sprake van (aanstaande) werkloosheid bij een klant of;
- De (aanstaand) werkloze klant heeft een reële kans op het verkrijgen van een nieuwe/betere baan;
- De klant helpen aan een beter betaalde baan.

Op het moment dat er sprake is van een klant waar NHG op van toepassing is zal eerst worden onderzocht of dit middel via NHG kan worden aangeboden. Het verzoek voor het inzetten van dit hulpmiddel kan via de NHG portal. Indien er een akkoord is zal NHG de jobcoach inzetten. Wanneer het niet mogelijk is de jobcoach via NHG aan te bieden of wanneer er sprake is van een hypotheek zonder NHG zal a.s.r. een externe jobcoach aanbieden.

12.4.11. Gedeeltelijke kwijtschelding van de lening (haircut)

Ziet de behandelaar geen mogelijkheden tot woningbehoud dan kan de klant mogelijk worden geholpen door een gedeeltelijke kwijtschelding van de lening (haircut). Door toepassing van een gedeeltelijke kwijtschelding worden de hypotheeklasten voor de klant lager, waardoor de hypotheek weer betaalbaar wordt.

Voor leningen met borgstelling van NHG moet contact worden opgenomen met NHG. Voor leningen zonder NHG geldt de bevoegdhedenregeling. Uit het klantdossier moet blijken dat de behandelaar alle middelen heeft ingezet of heeft afgewogen en dat kwijtschelding de enige mogelijkheid is voor een structurele oplossing. Een kwijtschelding wordt alleen overwogen wanneer er geen andere hypotheekhouders en/of beslagleggers zijn.

12.4.12. Aanvraag persoonlijk faillissement

Wanneer de klant niet wil meewerken aan de woningverkoop en het verwachte verlies groter is dan €100.000,- kan de behandelaar besluiten tot het aanvragen van faillissement van de klant. Voor de bevoegdheden inzake de aanvraag van faillissement van de klant wordt verwezen naar de meest recente bevoegdhedenregeling.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

De aanvraag van een persoonlijk faillissement wordt uitgevoerd wanneer is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De klant moet zijn opgehouden met betalen en er is sprake van een betalingsachterstand;
- Er zijn meerdere schuldeisers. Er moet sprake van een steunvordering zijn;
- a.s.r. hypotheek moet daadwerkelijk een opeisbare en onbetaalde vordering hebben.

Voor het uitzetten van een faillissementsaanvraag maakt de behandelaar gebruik van een advocaat uit de voorkeurslijst. Als een steunvordering bekend is zal a.s.r. hypotheek deze aanleveren.

12.4.13. Melding van achterstand op (verbonden) zekerheden

Bij een melding van een achterstand in de betaling van de verzekeringspremie op een aan de hypotheek verbonden verzekering zal door de behandelaar telefonisch contact worden opgenomen met de klant. Wanneer geen contact mogelijk blijkt zal de klant schriftelijk worden benaderd.

Tijdens het gesprek zal de behandelaar:

- De reden van de achterstand achterhalen;
- Een risicoanalyse uitvoeren.

Wanneer door de achterstand in premiebetaling de opbouw in de verzekering dreigt te vervallen (of reeds is vervallen) zal een klant worden doorverwezen richting de adviseur. De adviseur zal samen met de klant kijken of een omzetting van de lening binnen de geldende normen mogelijk is waarbij de lasten voor de nieuwe lening voor de klant nog steeds betaalbaar zijn.

12.4.14. Overlijdensrisicodekking vervalt

Wanneer door de achterstand in premiebetaling de overlijdensrisicodekking dreigt te vervallen (of inmiddels reeds is vervallen) zal een klant worden doorverwezen richting de adviseur.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

12.5. Forbearance

Een forbearance maatregel:

- Is een concessie in de voorwaarden van een bestaand contract;
- Wordt toegekend door a.s.r. hypotheek aan een klant die (op korte termijn) niet meer aan de betalingsverplichtingen kan voldoen;
- Heeft als doel een kredietverlies te voorkomen.

Uitgangspunt daarbij is dat a.s.r. hypotheek de concessie niet zou hebben toegekend aan een nieuwe klant of een bestaande klant zonder betalingsproblemen.

De behandelaar legt in het dossier vast welke middelen zijn toegepast.

Aan de balanshouder/ belegger wordt een lijst met middelen beschikbaar gesteld waarbij tevens de ingangs- en (indien bekend) de einddatum wordt weergegeven. De balanshouder/ belegger stelt zelf vast welke maatregelen worden aangemerkt als forbearance en gedurende welke termijn de lening als zodanig wordt geregistreerd.

12.6. Non-Performing

De non-performing portefeuille wordt bepaald op basis van de stand maandultimo. Er is sprake van non-performing wanneer voor een lening gedurende meer dan 3 achtereenvolgende maandultimo's (> 90 dagen) sprake is van een achterstand. Na inlopen van de achterstand wordt de lening gedurende een vast te stellen periode gemonitord. Het is aan de balanshouder of belegger om vast te stellen welke proefperiode wordt aangehouden.

12.7. Unlikely to pay (UTP)

Binnen het Klantteam wordt de oorzaak van een achterstand vastgesteld. Deze oorzaken worden periodiek gerapporteerd. De balanshouder/ belegger ontvangt een totaal overzicht van de oorzaken en kan op basis daarvan vaststellen welke oorzaken in aanmerking komen voor de UTP-rapportage.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2



12.8. Beslagen

12.8.1. Loonbeslag

Als een klant weigert medewerking te verlenen aan het bepalen van zijn financiële draagkracht (vermogenssituatie) of als is vastgesteld dat de klant financiële middelen heeft om de maandlasten en/of betalingsachterstand geheel of gedeeltelijk te voldoen, maar desondanks weigert te betalen, legt de behandelaar beslag op het inkomen (loon of uitkering) van de klant. Voor het uitzetten van loonbeslag maakt a.s.r. hypotheek gebruik van de diensten van een deurwaarder uit de voorkeurslijst. Vereist is dat de klant in loondienstverband werkt of een uitkering geniet.

De input en de juridische mogelijkheden worden door de gerechtsdeurwaarder geleverd. De gerechtsdeurwaarder geeft aan welke ruimte er nog is naast het loonbeslag. In overleg met de deurwaarder zal bekeken worden welke beslagmogelijkheden kunnen worden ingezet om de achterstand in te lopen.

Indien de conclusie wordt getrokken dat er te weinig ruimte is en dit ook niet op korte termijn ontstaat, wordt het verkooptraject opgestart.

12.8.2. Conservatoir beslag

Dit is een beslag met een bewarend karakter wat vaak wordt ingezet door een schuldeiser wanneer er een vermoeden is dat de woning vervreemd gaat worden. Door middel van dit beslag wordt dan voorkomen dat de woning kan worden verkocht. Hier staat een termijn voor en de beslaglegger zal een procedure dienen op te starten om een uiteindelijke executoriale titel te krijgen. Zolang het beslag conservatoir is hoeft a.s.r. niets over te nemen en is het beslag niet meer dan een signaal dat er wellicht iets aan de hand is. De behandelaar zal contact opnemen met de klant en vaststellen of hier sprake is van potentiële betalingsproblemen. In dat geval zal worden bekeken op welke wijze de klant door a.s.r. kan worden geholpen.

12.8.3. Executoriaal beslag

In het geval van executoriaal beslag zal de behandelaar het beslag overnemen binnen 2 weken na ontvangst van de beslaglegging, tenzij de behandelaar inschat dat bij een eventuele veiling van het onderpand geen sprake zal zijn van een verlies. Bij een preferent beslag geschiedt dit door middel van een exploit. Bij een concurrent beslag geschiedt dit uit kostenoverwegingen zonder exploit. Wanneer de beslaglegger erop staat dat het via exploit gebeurt dan zal a.s.r. aan dit verzoek gehoor geven.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

12.8.4. Vexatoir beslag

Wanneer een executoriaal beslag onrechtmatig (= vexatoir) lijkt te zijn, zal het beslag worden overgenomen en worden behandeld als een normaal executoriaal beslag. Op deze manier wordt voorkomen dat de deurwaarder toch een veiling opstart, waardoor a.s.r. hypotheek een executiegeschil moet opstarten bij de rechter.

Er kunnen zich situaties voordoen bij een vexatoir beslag waarbij toch besloten wordt het executoriale beslag niet over te nemen. Dit kan bijvoorbeeld wanneer a.s.r. een onderdeel van een conflict gaat worden en door de overname en de eventuele executie een risico op een claim ontstaat. Wanneer hier sprake van is of kan zijn dan is het raadzaam om eerst advies in te winnen bij Juridische Zaken.

12.8.5. Beslag aanvullende zekerheden

a.s.r. zal terughoudend omgaan met de mogelijkheid beslag te leggen op vermogensbestanddelen van de klant.

Een beslag zal worden overwogen indien:

- Na verkoop van de woning een restschuld ontstaat, die door het leggen van beslag op de vermogensbestanddelen zal worden gereduceerd;
- De verkoop van de woning door het beslag kan worden voorkomen;
- De behandelaar het risico (te) groot acht dat een vermogensbestanddeel zal worden aangewend voor andere doeleinden, die de positie van a.s.r. zullen schaden.

Bij het leggen van beslag zal a.s.r. rekening houden met de beslagvrije voet. Daarnaast zal a.s.r. geen beslag leggen op vermogensbestanddelen waardoor de klant niet meer in staat is zijn inkomen te genereren.

12.9. Cessie

Wanneer een achterstand (gedeeltelijk) zal worden terugbetaald uit hoofde van een vordering (bijvoorbeeld een teruggave van de belastingdienst) of het inkomen van de klant, zal de behandelaar een cessie van deze vordering overwegen. De cessie zal alleen worden ingezet wanneer het risico reëel is, dat de klant de gelden zonder deze cessie op een andere wijze zal besteden, waardoor de positie van a.s.r., zal verslechteren. Vereist is dat zowel de klant als de werkgever (of de Belastingdienst) hun medewerking verlenen. De akte zal vervolgens aan de werkgever worden toegezonden voor de uitvoering. De akte van cessie dient bij de Belastingdienst Rotterdam te worden geregistreerd.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

12.10. Overige bepalingen

12.10.1. Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP)

Bijzonder beheer brengt de positie van de persoon die in de schuldsaneringsregeling of WSNP zit (de saniet) en het dreigend verlies in kaart. a.s.r. streeft naar behoud van de eigen woning tijdens het WSNP-traject en houdt de klant gedurende de periode van de WSNP (maximaal 3 jaar) actief in de gaten.

Eisen voor behoud van de eigen woning:

- Er is geen overwaarde op onderpand;
- De achterstand is < 6 maanden en de marktwaarde conform een taxatierapport <90% hypotheeksom;
- De maandelijkse (netto) hypotheeklasten zijn marktconform ten opzichte van huurwoningen;
- Er is een toezegging rechter-commissaris voor behoud eigen woning;
- Er is een toezegging bewindvoerder voor betaling van toekomstige maandtermijnen;
- Er is getoetst of het aannemelijk is dat de klant de woonlasten na het WSNP-traject kan dragen. Dit wordt in het geval van een NHG-dossier gedaan door de NHG beschikbaar gestelde inkomens- en vermogenstoets, voor niet NHG-klanten gebeurt dit door het formulier budgetrekening. Op dit formulier vult de klant alle maandelijkse inkomsten en uitgaven in.

Achterstand hypotheek

Het Klantteam dient de achterstand als concurrente vordering in, in de WSNP t.b.v. de verificatievergadering.

Indien het een NHG-dossier betreft, zal een voorstel worden voorgelegd aan NHG en de mogelijkheid van behoud van de woning bespreken. In overleg met NHG zal worden getracht de achterstand alsnog vergoed te krijgen.

Geen behoud eigen woning

Verliesbeperking zal overgaan tot uitwinning van het onderpand. De gehele schuld dient als preferente vordering te worden ingediend. De bewindvoerder wordt verzocht om toestemming voor onderhandse verkoop aan te vragen bij de rechter-commissaris. Voor zijn formele werkzaamheden zal een boedelbijdrage voor de bewindvoerder worden besproken van € 1.000,- tot € 2.500,-. Indien de saniet woonachtig is in het onderpand zal een gebruiksvergoeding worden besproken en tevens worden gecontroleerd of er een opstalverzekering actief is.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Indien de saniet niet woonachtig is in het onderpand controleert Verliesbeperking of er nog een lopende opstalverzekering actief is. In dat geval draagt het team Verliesbeperking zorg voor het afsluiten van een opstalverzekering (in principe intern bij a.s.r.).

Na verkoop zal Verliesbeperking de restvordering indienen bij de bewindvoerder. Na beëindiging van de WSNP-traject boekt a.s.r. het (eventueel) resterende verlies af.

12.10.2. Bijzondere situaties

In de volgende situaties wordt een lening overgedragen aan Verliesbeperking ook wanneer geen sprake is van een achterstand:

- Op grond van de bepalingen in de algemene voorwaarden is sprake van situatie waarin de lening wordt opgeëist;
- De klant is overleden, waardoor de woning zal worden verkocht;
- De klant is onder curatele gesteld of er is een bewindvoerder of budgetbeheerder aangesteld;
- De woning wordt verhuurd zonder toestemming van a.s.r.;
- De erfpacht is opgezegd;
- Er is sprake van wanbetaling inzake de erfpachtcanon of de bijdrage aan de VvE;
- Er is beslag gelegd op de woning dat leidt tot verkoop van het onderpand;
- Er is fraude of niet integer gedrag vastgesteld.

12.10.3. Fraude

Indien sprake is van (een vermoeden van) fraude of (betrokkenheid bij) witwassen, dan wordt het dossier overgedragen aan het team Fraudebeheersing voor nader onderzoek. Wanneer dit leidt tot een advies voor opeising van de lening, wordt verwezen naar de bevoegdhedenregeling.



1. Inleiding	13. Verkoop van de woning	158
2. Visie	13.1. Inleiding	158
3. Algemene kenmerken hypothekproces	13.2. Vrijwillige verkoop	159
4. Klant	13.3. Vrijwillige verkoop op aandringen van a.s.r.	159
5. Inkomen	13.4. Gedwongen verkoop met een volmacht	160
6. Financiële verplichtingen	13.5. Executieveiling	163
7. Onderpand		
8. Waardebepaling onderpand		
9. De financiering		
10. (Vrijgave) Zekerheden		
11. Herstructureren van een hypothek		
12. Betalingsproblemen		
13. Verkoop van de woning		
14. Restschulden		
Bijlage 1		
Bijlage 2		



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypothekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypothek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

13. Verkoop van de woning

13.1. Inleiding

a.s.r. streeft er nadrukkelijk naar dat een klant in zijn woning kan blijven wonen. Toch kan het voorkomen dat wordt besloten om de woning te verkopen. Mogelijke redenen hiervoor zijn:

- Op verzoek van de klant zelf;
- Verkoop van de woning is de enige resterende structurele oplossing voor de klant;
- De klant werkt niet mee aan een passende oplossing;
- De klant is onvindbaar;
- Verkoop van de woning wordt afgedwongen door:
 - Een hypotheekhouder met een 2e of hogere inschrijving op de woning;
 - Één of meerdere beslagleggers;
- Er is sprake van verhuur van de woning zonder toestemming van a.s.r.;
- Er is fraude vastgesteld;
- De klant handelt in strijd met de integriteitsnormen van a.s.r.;
- Besluit NHG na voorleggen van het dossier;
- Een andere overtreding van de algemene voorwaarden, die leidt tot opeising en verkoop van de woning;
- Er is sprake van een faillissement of Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP).

De volgende verkoopmogelijkheden worden onderkend:

- Vrijwillige onderhandse verkoop;
- Gedwongen (onderhandse) verkoop met volmacht;
- Executieveiling.

Een onderhandse verkoop heeft de nadrukkelijke voorkeur ten opzichte van een executieveiling. Een executieveiling is veelal niet in het belang van de klant of van a.s.r.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

13.2. Vrijwillige verkoop

Wanneer een klant zijn woning verkoopt en daarbij een restschuld ontstaat zal de klant (zelf) zorg moeten dragen voor aflossing van de restschuld. Dit kan bijvoorbeeld door:

- Inbreng van eigen middelen;
- Meefinancieren van restschuld bij nieuwe hypotheek.

Uitgangspunt is dat a.s.r. hypotheek geen royement zal verlenen wanneer een restschuld resteert.

Alleen wanneer de behandelaar inschat dat het niet verlenen van royement uiteindelijk leidt tot een (hoger) kredietverlies, heeft de behandelaar de mogelijkheid het verzoek om royement op basis van een goed onderbouwde financiële (vermogens)positie van de klant ter fiattering voor te leggen aan het Beheerteam (via het Overrule Loket) of aan NHG indien van toepassing.

13.3. Vrijwillige verkoop op aandringen van a.s.r.

Wanneer herstel van de achterstand niet (meer) reëel wordt geacht, streeft a.s.r. naar een reguliere verkoop van de woning. Bij het toepassen van de vrijwillige verkoop is het nadrukkelijk van belang dat de behandelaar vaststelt dat de klant mee wil werken aan de verkoop van de woning en de mogelijkheid niet aangrijpt om het verblijf in de woning zo lang mogelijk te rekken.

De woningverkoop moet worden begeleid door een voor a.s.r. erkende en geregistreerde makelaar. De makelaar neemt de woning aantoonbaar in de verkoop (minstens aangeboden op Funda).

Bij vrijwillige verkoop komen makelaarskosten voor rekening van de klant. Indien hiervan wordt afgeweken, wordt dit onderbouwd vastgelegd in het dossier. Een vrijwillige verkoop met een lening > 70% van de marktwaarde wordt toegestaan voor een periode van maximaal 6 maanden, waarbij het obligo gedurende deze periode bij voorkeur niet toeneemt door achterstallige maandtermijnen.

Wanneer de lening < 70% van de marktwaarde kan door de behandelaar een langere periode worden toegestaan (maximaal 12 maanden) en mag het obligo toenemen met maximaal € 10.000,-.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

De vrijwillige verkoop dient na overdracht van Late naar Verliesbeperking binnen 4 maanden te worden opgestart. In deze 4 maanden is er ruimte voor het uitzetten van een taxatie, huisbezoek en onderhandse volmacht indien dit van toepassing is. De woning dient na start binnen 6 maanden onherroepelijk te zijn verkocht. Wanneer de verkoop niet is gerealiseerd zal een volmacht worden geëist of de veiling wordt opgestart.

13.4. Gedwongen verkoop met een volmacht

Woningverkoop met volmacht wordt toegepast wanneer de klant mee wil werken aan de verkoop van de woning, maar:

- Twijfel bestaat of de klant daadwerkelijk de woning wil verkopen;
- De termijn voor vrijwillige verkoop (maximaal 6 maanden) is verstreken;
- Het totale obligo van de lening met meer dan €10.000,- toeneemt als gevolg van achterstallige rentetermijnen;
- De verkopende makelaar aangeeft dat de klant de verkoop belemmert.

Ondertekening volmacht

In het verkooptraject zal de klant (of bij faillissement/WSNP de curator/bewindvoerder met toestemming van de Rechter-Commissaris) worden gevraagd een volmacht tot verkoop te ondertekenen.

Keuze makelaar

Verliesbeperking roept bij verkoop onder volmacht de dienstverlening van een makelaar in. Indien de klant zijn volledige medewerking heeft verleend, kan de behandelaar besluiten de kosten hiervan voor rekening van a.s.r. te laten komen. De makelaar die wordt ingeschakeld dient aangesloten te zijn bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Vastgoed PRO, of Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (VBO). Daarnaast dient de makelaar aantoonbaar plaatselijk bekend te zijn.

Indien de klant zelf een voorkeursmakelaar heeft dan dient deze te worden meegenomen in de beslissing welke makelaar de opdracht krijgt het pand te verkopen. Voor de door de klant aangedragen makelaar gelden dezelfde voorwaarden.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Woningverbeteringen

Het kan voorkomen dat de makelaar woningverbeteringen adviseert. Dit om de verkoopbaarheid van de woning te vergroten. De investering van de woningverbetering dient te worden afgezet tegen de verwachte meeropbrengst bij verkoop. Bij woningverbetering voor NHG-leningen wordt de NHG-gedragslijn Intensief Beheer gevolgd.

Klantbelang centraal

Ook bij woningverkoop middels volmacht zal a.s.r. in het belang van de klant altijd streven naar een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst, ook wanneer bij een lagere verkoopopbrengst de lening (inclusief achterstand) kan worden afgelost.

Doorlooptijd

De verkoop middels volmacht dient binnen 2 maanden na overdracht aan het team Verliesbeperking te worden opgestart. In deze 2 maanden is er ruimte voor het uitzetten van een taxatie, een huisbezoek en het ondertekenen van de onderhandse volmacht indien dit van toepassing is.

De verkoop dient na de start binnen 6 maanden te zijn afgerond. Wanneer de woning na 6 maanden nog niet is verkocht kan deze periode na overleg met de makelaar met 6 maanden worden verlengd, tenzij makelaar aangeeft dat de verkoop wordt vertraagd door de houding van de klant.

13.4.1. Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Als een klant zijn betalingsverplichtingen inzake een met NHG verstrekte lening na 165 dagen nog steeds niet nakomt kan na overleg met de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (hierna te noemen NHG) overgegaan worden tot verkoop van de woning.

Wanneer er aanleiding is om eerder over te gaan tot verkoop (bijv. door structurele wanbetaling, niet-nakoming van betalingsregelingen en/of fraude of niet-integer gedrag, onteigening, een andere beslaglegger, etc.) zal aan NHG-toestemming gevraagd worden om het onderpand te verkopen. Vanuit klantperspectief zal met inachtneming van de regels van NHG worden gestreefd naar een zo klantvriendelijk mogelijke oplossing.

Klanten met een Gemeente Garantie (voorloper NHG) worden conform de NHG-regels behandeld.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

NHG verwacht dat a.s.r. bij het bereiken van 6 maandtermijnen betalingsachterstand van een lening al het mogelijke heeft ondernomen om het achterstandssaldo te incasseren of te stabiliseren. Als gedurende deze periode geen structurele oplossing is gevonden voor de betalingsproblemen (en ook niet reëel wordt geacht) heeft de behandelaar - in overleg met NHG - 2 mogelijkheden:

- Het treffen van aanvullende maatregelen om de woning voor de klant te behouden (bijv herstructurering van de lening);
- Het opstarten van de (gedwongen) verkoop van de woning.

De betalingsachterstand wordt bij een aanspraak op NHG (verliesdeclaratie) gemaximeerd op 24 maandtermijnen in geval van een (gedwongen) onderhandse verkoop.

Indien van toepassing zal de behandelaar NHG op klantniveau verzoeken om een uitzondering op overschrijding van de maximale betalingsachterstand toe te staan. Bij akkoord van de stichting wordt de maximaal declarabele betalingsachterstand standaard verhoogd met 6 maandtermijnen (de goedkeuringstermijn). Na afloop van iedere goedkeuringstermijn dient de geldgever opnieuw toestemming van de stichting te verkrijgen om de termijn te verlengen. De goedkeuring van NHG wordt vastgelegd in het achterstandsdossier.

Beslaglegger

Met een beslaglegger kan overeengekomen worden dat alsnog een onderhandse verkoop wordt afgedwongen.

Bijzondere situaties

Het kan voorkomen dat slechts één van de twee hoofdelijk schuldenaren mee wil werken aan een onderhandse verkoop. In dat geval kan met behulp van een advocaat (van de voorkeurslijst) bij de rechtbank plaatsvervangende toestemming worden gevraagd. Dit geldt ook voor niet-NHG hypotheeken.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
Bijlage 2

13.5. Executieveiling

13.5.1. Inleiding

Omdat een executieveiling zelden in het belang van de klant is, zal een veiling zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Desondanks kunnen situaties ontstaan waarbij een executieveiling niet kan worden voorkomen, te weten:

- Er is geen zicht op een tijdig en volledig herstel van de achterstand en de klant wenst – ondanks de uitleg door de betrokken medewerker van Verliesbeperking – niet mee te werken aan een onderhandse verkoop of is niet bereid de volmacht te ondertekenen;
- De klant is niet traceerbaar;
- Het traject onderhandse verkoop heeft niet geleid tot daadwerkelijke verkoop van de woning;
- Veiling wordt opgedragen door een preferente derde (beslaglegger waarbij de veiling wordt overgenomen door a.s.r. en geen regeling kan worden getroffen voor onderhandse verkoop);
- Er is sprake van fraude of niet-integer gedrag waarvoor Juridische Zaken nadrukkelijk een veiling adviseert;
- Termijnstelling door een faillissementscurator. Indien (te) korte termijn wordt in overleg met Juridische Zaken verlenging van de termijn bij de Rechter-Commissaris (RC) aangevraagd.

De behandelaar zal bij het inzetten van een executieveiling de Algemene Voorwaarden voor Executoriale Verkopen als ook de voorwaarden in verband met internetbieden via Stichting Notarieel Instituut Internetveiling (NIIV), in acht nemen.

13.5.2. Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Omdat een executieveiling zelden in het belang van de klant is, zal een veiling zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Toch kan wanneer de situatie daarom vraagt aan NHG-toestemming gevraagd worden om het onderpand ter veiling voor te dragen.

De betalingsachterstand wordt bij een aanspraak op NHG (verliesdeclaratie) bij een veiling gemaximeerd op 12 maandtermijnen.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Indien van toepassing zal de behandelaar NHG op klantniveau verzoeken om een uitzondering op overschrijding van de maximale betalingsachterstand toe te staan. Bij akkoord van de stichting wordt de maximaal declarabele betalingsachterstand standaard verhoogd met 6 maandtermijnen (de goedkeuringstermijn). Na afloop van iedere goedkeuringstermijn dient de geldgever opnieuw toestemming van de stichting te verkrijgen om de termijn te verlengen.

13.5.3. Verkoop voor de veiling uit

Tijdens het proces executieveiling streeft a.s.r. ernaar om met toestemming van de rechtbank, de woning voor de veiling uit te verkopen. Dit om een zo hoog mogelijke opbrengst te realiseren. De behandelaar bepaalt tevens of het inroepen van het huur-, beheer- en ontruimingsbeding noodzakelijk is om dit te realiseren. Hiervoor kan eventueel de hulp van de afdeling Juridische Zaken worden ingeroepen.

13.5.4. Doorlooptijden

Het verkooptraject door veiling dient na overdracht binnen 2 maanden te worden opgestart. In deze 2 maanden is er ruimte voor het uitzetten van een taxatie, huisbezoek en onderhandse volmacht indien dit van toepassing is.

De executieverkoop dient na start binnen 4 maanden te zijn afgerond.

13.5.5. Meewerken aan bezichtiging

Op basis van Burgerlijk Wetboek 3 Artikel 267a (3:267a BW) dient de woning toegankelijk te worden gesteld voor belangstellenden voor de woning. In het verkoop- en veilingtraject zal a.s.r. gegadigden toegang dienen te verlenen tot de woning.

13.5.6. Huurbeding

De hypotheekhouder roept het huurbeding in voorafgaand aan de openbare verkoop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak, een aandeel daarin of een beperkt recht daarop, tenzij er gegronde redenen zijn om aan te nemen dat:

- De instandhouding van de huurovereenkomst in het belang is van de opbrengst bij de openbare verkoop;
- Ook met instandhouding van de huurovereenkomst kennelijk voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding hebben opgenomen in de akte en dit jegens de huurder kunnen inroepen, te voldoen;
- Er geen personen krachtens huurovereenkomst gebruik kunnen maken van het bezwaarde goed op het moment van bekendmaking van de executoriale verkoop, bedoeld in artikel 516 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering;
- In voldoende mate vaststaat dat geen sprake is van verhuur (bij twijfel het huurbeding inroepen).



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

13.5.7. Beheer - en ontruimingsbeding

Het beheer - en ontruimingsbeding geldt bij NHG voor onderpanden met een marktwaarde van meer dan € 150.000,-.

Bij niet-NHG kan het beheer - en ontruimingsbeding worden ingeroepen bij een verwacht verlies vanaf € 50.000,-.

Voor het uitzetten van deze bedingen maakt a.s.r. gebruik van de diensten van de veilingnotaris.

Gunningsproces

Het onderpand zal worden gegund aan de hoogste bidder. Het onderpand wordt niet gegund als:

- a.s.r. hypotheek op de veiling de hoogste bidder blijkt te zijn;
- Sprake is van misbruik. Bijvoorbeeld wanneer de verkoopopbrengst aanmerkelijk lager is dan vooraf werd verwacht of wanneer (het vermoeden bestaat dat) de klant zelf of via een derde de hoogste bidder blijkt te zijn.

Wanneer sprake is van een faillissement wordt de woning gegund aan de hoogste bidder waarbij rekening wordt gehouden met de door de curator gestelde termijn.

Kwijtschelding kosten

De gemaakte kosten in het verkooptraject (taxatie, makelaar, volmacht en verkoopproces) zijn voor rekening van de klant. Wanneer de kosten niet bijdragen aan een structurele oplossing voor de betalingsproblemen van de klant kunnen deze worden kwijtgescholden⁷⁸.



⁷⁸ Zie hiervoor de bepalingen in de bevoegdhedenregeling.

1. Inleiding	14. Restschulden	167
2. Visie	14.1. Verpand bijverband te gelde maken	167
3. Algemene kenmerken hypotheekproces	14.2. Aanvullende zekerheden	167
4. Klant	14.3. Restvordering	167
5. Inkomen		
6. Financiële verplichtingen		
7. Onderpand		
8. Waardebepaling onderpand		
9. De financiering		
10. (Vrijgave) Zekerheden		
11. Herstructureren van een hypotheek		
12. Betalingsproblemen		
13. Verkoop van de woning		
14. Restschulden		
Bijlage 1		
Bijlage 2		



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

14. Restschulden

Na de afronding van het verkooptraject kan sprake zijn van een restschuld (na uitwinning verpand bijverband, aanvullende zekerheden of restvordering).

14.1. Restvordering

Een betalingsregeling inzake een openstaande restschuld is maatwerk. De betalingsregeling moet voor de klant betaalbaar zijn en aansluiten bij de specifieke (financiële) situatie van de klant. Bij het vaststellen van de betalingsregeling wordt rekening gehouden met de persoonlijke omstandigheden van de klant en het feit dat deze gedurende de looptijd van de regeling kunnen wijzigen (bijvoorbeeld door life-events).

Terugbetaling

- a.s.r. streeft naar een volledige teruggave van de restschuld. Dit kan ineens of middels een renteloze betalingsregeling.
- De hoogte van de terugbetaling leidt nooit tot een inkomen onder het bestaansminimum.
- Een klant wordt in voorkomende gevallen gewezen op een NVVK-traject als de financiële situatie geen perspectief biedt. a.s.r. zal indien van toepassing instemmen met een NVVK-traject.
- Bij het vaststellen van de betalingsregeling wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met specifieke wensen van de klant.

14.2. Verpand bijverband te gelde maken

Na verkoop van de woning kan een restschuld ontstaan. Indien sprake is van een verpand bijverband wordt deze met inachtneming van de wettelijke regels uitgewonnen. Dit betekent dat de klant moet worden geïnformeerd over de op handen zijnde uitwinning en dat de klant per aangetekende brief de kans geboden moet worden om de verpande polis bij de verzekeraar te belenen (tenzij polisvoorwaarden zijn toegepast). Daarnaast dient de verzekeraar te worden benaderd met het verzoek tot uitwinning met daarbij de aan de klant gestuurde brief als bijlage.

14.3. Aanvullende zekerheden

Op vermogensbestanddelen van de klant kan beslag worden gelegd. Tevens kan er derdenbeslag worden gelegd op bijvoorbeeld een bankrekening ten name van de klant bij een bank.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Bijlage 1: Doelgroepomschrijving

Product	Doelgroepomschrijving	Bijzondere dan wel niet-marktconforme productkenmerken
Annuïteitenhypotheek	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. 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.	Geen



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Product	Doelgroepomschrijving	Bijzondere dan wel niet-marktconforme productkenmerken
Lineaire hypotheek	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. 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.	Geen



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Product	Doelgroepomschrijving	Bijzondere dan wel niet-marktconforme productkenmerken
Aflossingsvrije hypotheek	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 volgens een van tevoren vastgesteld aflosschema. 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 de lening op niet periodieke basis willen terugbetalen. 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. Het (totale) aflossingsvrije deel van een lening mag niet meer dan 50% van de vastgestelde marktwaarde van het nieuwe onderpand bedragen. Een aflossingsvrij Box 3 deel is niet mogelijk in combinatie met een NHG-borgstelling, tenzij het Box 3 deel is ontstaan door het vervallen van de hypotheekrenteaftrek.	De lening heeft een looptijd van 30 jaar. Een aflossingsvrije lening wordt ongeacht de werkelijke resterende looptijd getoetst op basis van een 30 jarige annuïteit.



- 1. Inleiding
- 2. Visie
- 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
- 4. Klant
- 5. Inkomen
- 6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
- 8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
- 10. (Vrijgave) Zekerheden
- 11. Herstructureren van een hypotheek
- 12. Betalingsproblemen
- 13. Verkoop van de woning
- 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

Product	Doelgroepomschrijving	Bijzondere dan wel niet-marktconforme productkenmerken
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.	De lening heeft een standaard looptijd van 30 jaar op basis van een 30-jarige annuitaire aflossing. Lening in depot. Uitsluitend aan te wenden voor verduurzaming.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Product	Doelgroepomschrijving	Bijzondere dan wel niet-marktconforme productkenmerken
Starters hypotheek	Dit hypotheekproduct is geschikt voor particulieren die een eerste eigen woonhuis in Nederland kopen. Bij de doelgroep voor dit product onderscheiden wij een primaire en een secundaire doelgroep. De primaire doelgroep bestaat uit klanten die bij het aangaan van de lening nog 30 jaar renteaftrek hebben en de lening binnen 40 jaar volledig willen aflossen maar er langer over wensen te doen dan 30 jaar. Praktisch gezien vertaalt zich dit veelal in starters in de leeftijd tot 40 jaar die een lagere maandlast wensen. 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: 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 hypotheekrenteaftrek hebben maar niet volledig starter zijn. Dit product is niet geschikt wanneer (beide) aanvrager(s) geen recht hebben op 30 jaar renteaftrek. De Startershypotheek kan niet aflossingsvrij worden verstrekt	Looptijd van de lening is maximaal 40 jaar. Lening wordt annuïtair terugbetaald. a.s.r. maakt een splitsing tussen Box 1 en Box 3.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

Product	Doelgroepomschrijving	Bijzondere dan wel niet-marktconforme productkenmerken
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, het verhogen van de bestaande lening en het oversluiten van de huidige hypotheek en kan niet worden gesloten in combinatie met andere hypotheek-producten of aflossingsvormen van a.s.r.	De verstrekking is maximaal 50% van de marktwaarde van de woning met een maximum van €500.000,-.



- 1. Inleiding
- 2. Visie
- 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
- 4. Klant
- 5. Inkomen
- 6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
- 8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
- 10. (Vrijgave) Zekerheden
- 11. Herstructureren van een hypotheek
- 12. Betalingsproblemen
- 13. Verkoop van de woning
- 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

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 standaardproducten. Hieronder worden de meest voorkomende scenario's beschreven en welke specifieke eigenschappen de producten van a.s.r. hebben.

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 richtlijnen van a.s.r. hypotheken. 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.	NHG en Non NHG Max 106% LTMV 15% boetevrij aflossen
DigiThuis hypotheek	Deze productlijn is geschikt voor particulieren die een eigen woonhuis in Nederland bezitten of willen kopen. Deze productlijn biedt een beperkter assortiment van producten en zal mogelijk niet door alle adviseurs worden aangeboden. Klanten die gebruik willen maken van de producten onder deze productlijn beschikken over eigen middelen dan wel overwaarde op de woning. Daarnaast zijn zij bereid om data van overheidsinstanties digitaal te delen met a.s.r. De efficiëntievoordelen en de ingeperkte voorwaarden vertalen zich in een aantrekkelijke prijsstelling.	Non-NHG Tot 80% MW 10% boetevrij aflossen Aanleveren van documentatie via app 'aanvraag-versneller'



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Aflosvorm	DigiThuis	WelThuis
Maximale verstrekking tot 1.000.000 euro		
Aflossingsvrij	Ja	Ja
Lineair	Ja	Ja
Annuïtair	Ja	Ja
Startershypotheek	Nee	Ja
Verduurzamingsaanbod in renteaanbod	Nee	Ja
Verduurzamingshypotheek	Ja	Ja
Levensrente hypotheek	Ja	Ja
Aflosvorm historisch		
Spaarhypotheek	Nee	Ja (onder voorwaarden)
Levenhypotheek	Nee	Ja
Beleggingshypotheek	Nee	Ja (onder voorwaarden)
Rentetypische looptijden		
Variabel	Nee	Ja
1-jaars – 30 jaars	Ja	Ja
Overbrugging mogelijk	Ja	Ja
Afwijkende voorwaarden		
Max. boetevrije aflossing per jaar	10% van ieder leningdeel	15% van hoofdsom van de oorspronkelijke hypotheek ⁷⁹

⁷⁹ Dit geldt voor bestaande en nieuwe hypotheke, tenzij contractueel een hoger percentage is afgesproken.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Aflosvorm	DigiThuis	WelThuis
Geldigheidsduur offerte	90 dagen, aangevuld met 90 dagen tegen bereidstellingsprovisie ⁸⁰	Voor bestaande bouw: 90 + 270 dagen tegen bereidstellingsprovisie berekend over het aantal dagen dat van de verlengingsperiode gebruik wordt gemaakt. Voor nieuwbouw 90 + 270 dagen tegen bereidstellingsprovisie
NHG Garantie mogelijk	Nee	Ja
Risicoklassen	< 60 en < 80%	< 55, 65, 85, 95, 100 en NHG



⁸⁰ Bereidstellingsprovisie wordt berekend wanneer de rente op moment van passeren, hoger is dan in bindend aanbod is overeengekomen.

- 1. Inleiding
- 2. Visie
- 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
- 4. Klant
- 5. Inkomen
- 6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
- 8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
- 10. (Vrijgave) Zekerheden
- 11. Herstructureren van een hypotheek
- 12. Betalingsproblemen
- 13. Verkoop van de woning
- 14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Bijlage 2: Adviesgevoelige activiteiten

In onderstaand schema staat vermeld voor welke activiteiten de klant advies mag/moet inwinnen:

Omschrijving	Klant zelf		Adviseur
	Via Mijnhypotheek	Per mail of telefonisch	
Een nieuwe hypotheek afsluiten	-	-	Moet
Aanpassing van een bestaande hypotheek na overlijden, arbeidsongeschiktheid of werkloosheid van (een van) de geldnemers	-	-	Moet
(Maandelijks) terugbetalen	X	X	Mag
	Excl. spaarhypotheek	Excl. Spaarhypotheek	
Extra geld storten in spaarhypotheek-verzekering	-	Via Leven	Via a.s.r. Leven
Nieuwe rentevaste periode kiezen aan het einde van de rentevast periode	X	X	Mag
Nieuwe rentevaste periode kiezen tijdens de rentevast periode	X	X	Mag
	Excl. spaarhypotheek	Excl. Spaarhypotheek	
Renteverlaging door stijging van de waarde van de woning	X	X	Mag
Afkopen verpande polis + omzetting aflosvorm*	-	-	Moet
Vrijgeven pandrecht overlijdensrisicoverzekering	-	X	Mag
Looptijd verkorten	-	Alleen bij een extra aflossing	Mag
Looptijd verlengen aflossingsvrij	n.v.t.	n.v.t.	Mag



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Omschrijving	Klant zelf		Adviseur
Looptijd verlengen overige hypotheek- vormen*	-	-	Moet
Verhoging bestaande hypotheek*	-	-	Moet
Wijzigen van hypotheekvorm	-	-	Moet
Bouwdepotdeclaratie indienen	X	-	Mag
Terugbetalen/ 1e verlenging of stopzetten bouwdepot	X	X	Mag
Terugbetalen/ 2e verlenging of stopzetten bouwdepot	X	Akkoord Beheerteam	Mag
Tijdelijk geen rente betalen	-	Akkoord Bijzonder Beheer ⁸¹	Mag
Tijdelijke verhuur van de woning	-	Akkoord Bijzonder Beheer	Mag
1e verlenging overbrugging	-	Akkoord Beheerteam	Mag
2e verlenging overbrugging	-	Akkoord Beheerteam	Mag
Wijziging hoofdelijk aansprakelijkheid/ mee verbinden nieuwe partner	-	-	Moet
Wijzigen bankrekening	X	X	Mag
Wijzigen adres	X	X	Mag
Wijzigen van verbouwplan	X	X	Mag
Bouwdepot heractiveren	-	Akkoord Beheerteam	Mag

* In geval van een actuele of een recent ingeloste achterstand (gedurende de afgelopen 12 maanden) via Klantteam.

* Een verhoging van een lening voor verduurzaming wordt ook zonder advies aangeboden via de klantportal met een kennis en ervaringstoets.



⁸¹ Bijzonder beheer bestaat uit het (preventief) Beheerteam, het Klantteam en Verliesbeperking.

α.σ.ι.

Archimedeslaan 10

3584 BA Utrecht

www.asr.nl

ASR Levensverzekering N.V. KvK 30000847 Utrecht

53880_0624